

GEMEENTE WIJCHEN

**Bestemmingsplan Buitengebied,
VAB-locatie Boskant-Zandbergseweg**

Toelichting

1.	INLEIDING	3
2.	BESTAANDE SITUATIE	4
2.1.	Geldend bestemmingsplan	6
2.2.	Leeswijzer	7
3.	BELEIDSKADER	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.3.	Regionaal beleid	13
3.4.	Gemeentelijk beleid	15
4.	UITWERKING PLANGEBIED	22
4.1.	Kwantitatieve en kwalitatieve verevening	22
4.2.	Het plan	23
4.3.	Landschappelijke verevening	27
4.4.	Verkeer en parkeren	28
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	29
5.1.	Milieu	29
5.2.	Waterhuishouding	33
5.3.	Archeologie	39
5.4.	Natuur	40
5.5.	Straalverbinding	41
5.6.	Overleg	41
6.	JURIDISCHE TOELICHTING	42
6.1.	Indeling	42
6.2.	Artikelsgewijze bespreking	43
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47

1. INLEIDING

Voorliggend bestemmingsplan wordt opgesteld naar aanleiding van het vrijkomen van agrarische bebouwing op het perceel Boskant 130 in het zuidoostelijk deel van het buitengebied van de gemeente Wijchen. In het kader van het beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB- beleid) worden de (voormalige) agrarische bedrijven gesaneerd en kan vervangende woningbouw plaatsvinden.

Doel van het bestemmingsplan is om hier, aansluitend op provinciaal en gemeentelijk beleid, één nieuwe woning met een bijgebouw te realiseren. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning herbouwd en als burgerwoning in gebruik genomen. Deze woning krijgt eveneens een nieuw bijgebouw.



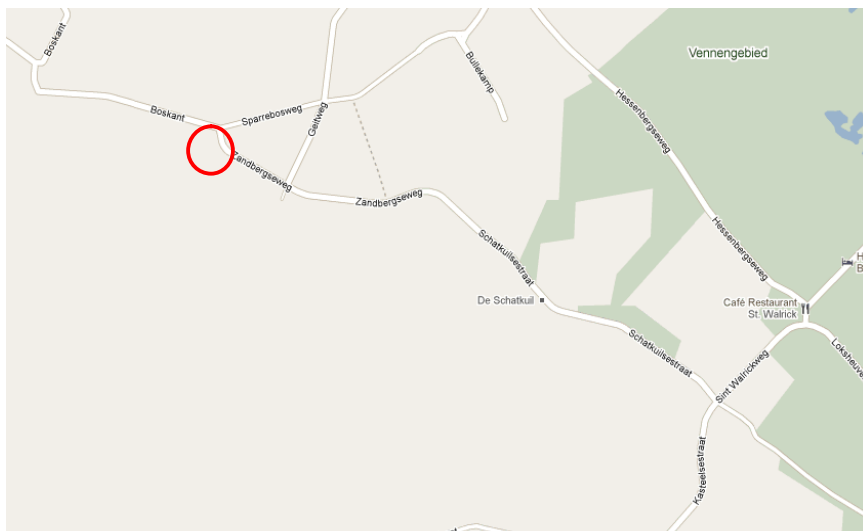
Globale ligging plangebied in groter verband (rode omcirkeling)

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

Omdat het initiatief niet past binnen het geldende bestemmingsplan moet voor het realiseren ervan een bestemmingsplanprocedure gevolgd worden. Voorwaarde voor het opnemen in een nieuw bestemmingsplan is onder meer dat het project dient te worden gemotiveerd met een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende toelichting voorziet hierin.

2. BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied bevindt zich op de gemeentegrens van de gemeenten Wijchen en Heumen. De Zandbergseweg betreft een landweg op de grens van het bos en de open landbouwgronden. De weg is het verlengde van de Boskant en gaat verder oostelijk over in de Schatkuilsestraat die uitkomt op de Sint Walrickweg (de verbinding door het vennegebied tussen Nijmegen en Overasselt).



Het landelijke profiel van de Zandbergseweg

De Zandbergseweg heeft geen functie als doorgaande weg, maar wordt uitsluitend gebruikt voor bestemmingsverkeer. Het profiel van de weg is landelijk en aantrekkelijk voor recreatieverkeer; met name voor langzaam verkeer. Waar de Boskant overgaat in de Zandbergseweg maakt de weg een slinger langs de bosrand. Hierdoor oriënteert het perceel zich in een hoeksituatie (met de voorzijde naar de Boskant en met de zijkant naar de

Zandbergseweg. Feitelijk is hier sprake van een driesprong met de Sparrenbosweg. Deze weg is als bospad echter altijd onverhard gebleven en onderscheidt zich functioneel van de Boskant/Zandbergseweg.



De oorspronkelijke driesprong van wegen en het perceel

Het plangebied is gelegen op de overgang van het beboste rivierduin naar het open Maaskommenlandschap. De meeste bebouwing bevindt zich direct aan de zuidzijde van de Boskant aansluitend aan het agrarisch gebied. De bosrand aan de andere wegzijde is sporadisch bebouwd. Ter hoogte van het plangebied zijn aan beide zijden van de Boskant woningen gelegen, die tezamen een landelijk bebouwingscluster vormen. Aan de noordzijde wordt dit cluster omsloten door bos. Aan de zuidzijde, waar het betreffende perceel is gelegen, is tussen woningen en boerderijen door sprake van doorzichten naar het achtergelegen open Maaskommenlandschap. De gronden ten noorden van de Boskant/Zandbergseweg zijn onderdeel van de EHS-natuur, evenals het zuidelijk van de Zandbergseweg gelegen perceel 187. Hiervoor geldt tevens dat deze gronden in het kader van het streekplan zijn aangemerkt als Waardevol landschap (waardevolle openheid en reliëf).



De bestaande woning is gebouwd in de jaren '50/ '60 als een eenvoudig vrijstaand woonhuis in twee bouwlagen met een kap. De woning heeft geen specifieke landelijke uitstraling en vertoont geen bijzondere architectonische waarde. De bedrijfsgebouwen op het perceel variëren in die zin, dat één ervan een authentieke agrarische uitstraling heeft (voormalige stal). De overige gebouwen betreffen voornamelijk ontsierende bedrijfsloodsen ten behoeve van het loonwerkersbedrijf. De gebouwen zijn thans (deels) in gebruik voor opslag (onder andere aanhangers en caravans).

2.1. Geldend bestemmingsplan

Voor de betreffende gronden geldt 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.

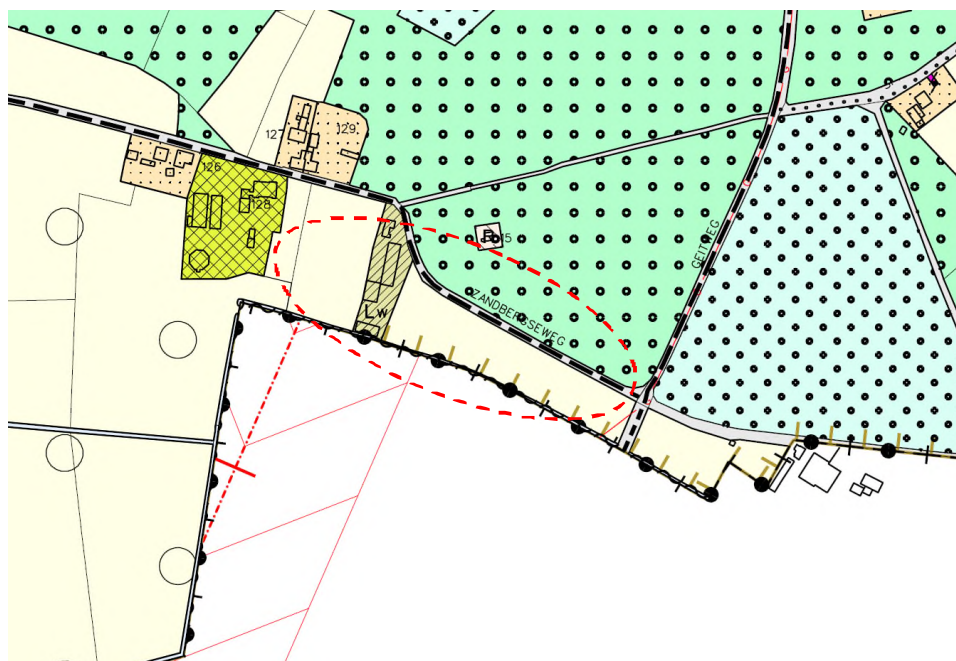
Het plangebied is gelegen in het agrarisch gebied en beschikt over een bouwperceel voor een semi-agrarisch bedrijf, gespecificeerd als 'loonwerker'. Voor het bedrijf is de maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen vastgelegd op een oppervlakte van 750 m², met de mogelijkheid voor een extra uitbreiding met 25%, waarmee de bedrijfsoppervlakte exclusief de woning maximaal circa 940 m² bedraagt. Voor de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning met bijgebouw is de maximale maatvoering vastgelegd.

Bij het bestemmingsplan is een ontwikkelingskaart gevoegd, waarop de betreffende gronden zijn aangeduid als verwevingsgebied met het accent op verweving van landbouw en natuur (bijvoorbeeld via agrarisch natuurbeheer, beheersovereenkomsten in het kader van de Relatienota, etcetera). Het plangebied is tevens gelegen in een gebied met kwetsbaar reliëf waar sprake is van kenmerkende hoogteverschillen.

Binnen het gebied gelden specifieke toetsingscriteria voor het verlenen van een vergunning voor het uitvoeren van werken en/of het verrichten van werkzaamheden. Tevens wordt binnen het 'verwevingsgebied landbouw natuur' de ontwikkeling van verblijfrecreatieve functies niet voorgestaan. Bij het beoordelen van ontwikkelingen en het toekennen van omgevingsvergunningen dient rekening gehouden te worden met de landschappelijke en ecologische waarden.

Door middel van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid is de bestemming om te zetten in een ander semi-agrarisch bedrijf of in woondoeleinden.

Over het plangebied loopt een straalverbinding met een beperking van de bouwhoogte boven 44 m. Het oostelijke puntje van het plangebied wordt doorsneden met een ondergrondse gastransportleiding.



Voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied

Voor het buitengebied van de gemeente Wijchen is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij de uitgangspunten van dit bestemmingsplan, maar zal zijn eigen planologische procedure volgen. In het voorontwerpbestemmingsplan voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied wordt niet voorzien in een directe regeling voor de ontwikkeling van VAB-locaties.

Voor het plangebied is een hydrologische beschermingzone van toepassing. Voor bijgebouwen geldt dat deze een oppervlak van maximaal 120 m² mogen beslaan.

2.2. Leeswijzer

- Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de huidige situatie;
- Hoofdstuk 3 beschrijft het beleid;
- Hoofdstuk 4 beschrijft de plannen voor de deelgebieden;
- Hoofdstuk 5 gaat in op de milieuaspecten;
- Hoofdstuk 6 beschrijft de waterhuishouding;
- Hoofdstuk 7 gaat in op de exploitatieovereenkomst;
- Hoofdstuk 8 gaat in op de stappen in het planproces;
- Hoofdstuk 9 beschrijft het juridische plan.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk 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

Deze nota stelt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen

Belangrijk element in de Nota Ruimte is de nationale Hoofdstructuur. Hierbinnen draagt het rijk een grotere verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke ontwikkelingen dan daarbuiten. De Ecologische Hoofdstructuur is hier onderdeel van, evenals de stadsregio. Gebieden die buiten deze structuur liggen zijn de verantwoordelijkheid van de provincie.

Wat betreft stedelijke ontwikkeling staat in de nota ruimte het bundelen van uitbreiding centraal. Het hergebruiken van agrarische bebouwing is wenselijk om de economische vitaliteit van het platteland te versterken.

Conclusie Nationaal beleid

Binnen het plangebied zijn de ligging binnen de stadsregio en de EHS van betekenis. Bebouwing in het buitengebied is niet de verantwoordelijkheid van het Rijk, maar de verantwoordelijkheid van de provincie. Het hergebruiken van agrarische bebouwing is vanuit rijksperspectief wenselijk ten behoeve van de vitaliteit van het platteland.

3.2. Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland

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

Het streekplan Gelderland 2005 is in september 2005 in werking getreden. Het streekplan is na 2005 aangevuld met een aantal uitwerkingen. Uitgangspunt van het streekplan is dat het niet méér regelt dan strikt nodig is. Er komt meer vrijheid voor regionale en gemeentelijke afwegingen. De provincie zet in op zorgvuldig, zuinig en duurzaam (meervoudig) ruimtegebruik.

Het relevante beleid voor dit bestemmingsplan is hier verder uitgewerkt. Het betreft het beleid voor 'waardevol landschap', 'natuur' en tenslotte het beleid voor 'functieverandering' van agrarische bebouwing'.

Waardevol landschap

Het plangebied maakt deel uit van het waardevolle landschap 'rivierduin Wijchen - Bergharen'. Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Voor de waardevolle landschappen geldt binnen de algemene voorwaarden dat de kernkwaliteiten worden versterkt, een 'ja, mits' - benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen.

Voor de waardevolle landschappen, die samenvallen met de EHS geldt een 'nee, tenzij'-regime. Aantasting van de kernkwaliteiten is niet mogelijk, tenzij er een groot maatschappelijk belang aan de orde is en er geen alternatieven elders zijn. De samenhang tussen ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten is in deze gebieden groot. Gezien de stapeling van hoge kwaliteiten wordt door GS bij een aanzienlijke uitbreiding van bebouwing of infrastructuur een beeldkwaliteitsparagraaf in het ruimtelijke plan gevraagd. Daarbij dient er sprake te zijn van behoud of versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten.

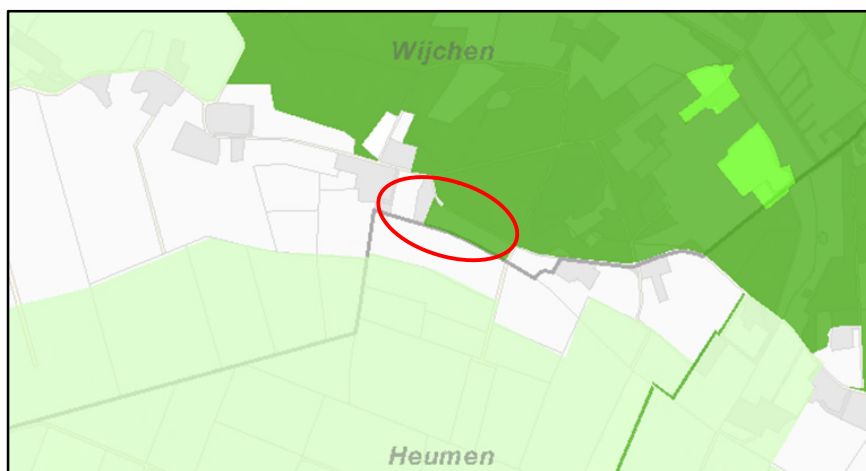
Voor het waardevol landschap 'rivierduin Wijchen-Bergharen' zijn navolgende kernkwaliteiten benoemd:

1. kleinschalige rivierduinen met afwisseling van bos, vennen, houtwallen en open essen, microreliëf en plaatselijk grillige lokale wegen;

2. onregelmatige, blokvormige verkaveling;
 3. bebouwing geconcentreerd in dorpen en buurtschappen en verspreid langs open essen en dijken;
- overgang naar noord en zuid met open kommen en kleinschalige oeverwallen, talrijke oude Maasarmen herkenbaar.

Natuur

Met de streekplanherziening Ecologische Hoofdstructuur (2009) is de begrenzing van de EHS vastgesteld. Het plangebied langs de Boskant ligt deels in ecologische verbindingzone. Daarnaast wordt het begrensd door natuur behorende tot de EHS



Bovenstaande kaartuitsnede laat zien dat het oostelijke deel van het plangebied in de EHS-natuur gelegen is (donkergroene arcering). Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt de 'nee, tenzij'-benadering. in. 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. Wanneer een 'nee, tenzij' afweging is gemaakt kan de saldobenadering worden toegepast. Dit houdt in dat een project als geheel een bijdrage levert aan de kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van de waarden. Wanneer per saldo een verbetering optreedt van de kwaliteit en/of kwantiteit van de EHS op gebiedsniveau, dan zijn er ontwikkelingen mogelijk. Overigens is het gedeelte van het plangebied waar bouwactiviteiten plaatsvinden niet gelegen binnen de EHS.

Naast de ligging in en direct langs de EHS is het plangebied ook gelegen binnen de beschermingszone natte natuurparel. Ter bescherming van de natte natuurwaarden zijn hydrologische beschermingsgebieden noodzakelijk voor waterafhankelijke landnatuur en beschermingszones in verband met de waterkwaliteit langs de wateren van het hoogste ecologische niveau (HEN). De waarden van natte natuur zijn vaak zo

sterk afhankelijk van de omgeving dat natuur en directe omgeving als één geheel te beschouwen zijn.

Functieverandering

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

Bij functieverandering naar wonen geldt dat:

- aanwezige gebouwen kunnen worden hergebruikt met meerdere wooneenheden in 1 of hoogstens 2 gebouwen die bij elkaar staan. Uitgangspunt is reductie van de bebouwing met tenminste 50%;
- als hergebruik van de bestaande bebouwing niet mogelijk is, dan kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in 1 woongebouw met meerdere wooneenheden ter grootte (m²) van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

Daarnaast dient een kwalitatieve verevening plaats te vinden.

Uitgangspunt daarbij is dat door de initiatiefnemer wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is. Dit kan op twee schaalniveaus worden bereikt: op locatieniveau en op gebiedsniveau. Voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op locatieniveau beschrijft het streekplan diverse mogelijkheden.

Conclusie provinciaal beleid

Het plangebied ligt in het waardevol landschap. Dit houdt in dat er een 'ja, mits benadering' geldt. Daar zijn rode ontwikkelingen mogelijk. In de delen die tevens onderdeel zijn van de EHS geldt een 'nee, tenzij benadering'. De nadruk ligt hier op het realiseren en behouden van natuur. In het gedeelte van het plangebied dat in de EHS ligt vinden geen planontwikkelingen plaats en wordt de bijzondere waarde beschermd door middel van de bestemming 'Agrarisch met waarden – 1'.

Het plangebied ligt in het beschermingsgebied voor natte natuur.

Hiervoor geldt dat bestaande en nieuwe activiteiten aantoonbaar géén nadelige effecten op grond- en oppervlaktewater mogen hebben, zowel in het beschermingsgebied als het aanpalende natte natuurgebied. Alleen activiteiten die passen binnen het huidige grondgebruik zijn toegestaan, mits de toekomstige ontwikkeling van het aanpalende natte natuurgebied daarmee niet wordt belemmerd.

De natte natuur is beschermd door het opnemen van een hydrologische beschermingszone. Daarnaast wordt in het kader van de

landschappelijke inpassing een verfijning aangebracht op perceel 187 in de vorm van de verlenging van de natuurvriendelijke oeverzone. Een en ander in goed overleg met Staatsbosbeheer (eigenaar) en Waterschap Rivierenland.

Ten slotte geeft het beleid voor 'functieverandering' richtlijnen voor de mogelijkheden van het hergebruiken van agrarische bebouwing. Bij nieuwbouw, zoals voorgesteld in dit bestemmingsplan, mag 50% van het oorspronkelijke oppervlak van bebouwing worden teruggebouwd als woning.

In het voorliggende plan wordt strikt formeel niet voldaan aan het streekplan (er worden vrijstaande woningen gebouwd). De provincie heeft echter per brief van 21 mei 2010 aangegeven dat het regionale functieveranderingsbeleid voortaan leidend is in die gebieden die op grond van de provinciale structuurvisie Gelderland 2005 zijn aangemerkt als multifunctioneel gebied. Gezien de ligging van het gedeelte van het plangebied waar bouwactiviteiten plaatsvinden (in het multifunctionele gebied met de nadere aanduiding waardevol landschap) is dit voor het plangebied het geval. In dit beleid staat dat de bouw van vrijstaande woningen onder voorwaarden mogelijk is.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 2 maart 2011 Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. In een provinciale ruimtelijke verordening ex artikel 4.1 Wro worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. De RVG vormt een beleidsneutrale vertaling van het in het Streekplan Gelderland 2005 en de beleidsuitwerkingen daarvan verwoorde beleid. Hier is verder geen nieuw beleid aan toegevoegd.

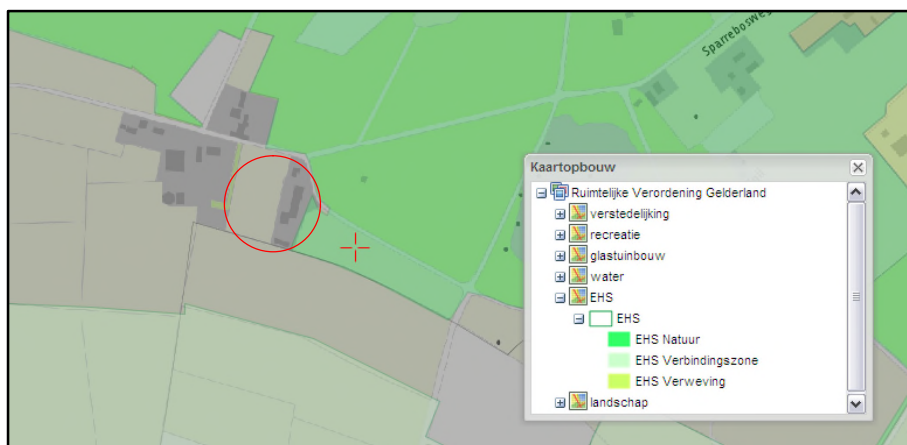
In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan slechts is toegestaan:

- binnen bestaand bebouwd gebied;
- binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;
- binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking, zoals opgenomen in bijlage 8;
- binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, mits 90% van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector, met dien verstande dat voor de gemeente Doesburg een percentage van 70 geldt.

In afwijking van 2.2 van de RVG kan in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken tevens mogelijk worden

gemaakt o.a in geval van functieverandering naar een niet-agrarische functie.

Het pangebied is gelegen in het multifunctioneel gebied en voor een deel binnen de EHS. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de kaart 'EHS' behorende bij de RVG, waarin is te zien dat een deel van het plangebied behoort tot de 'EHS natuur'. Hier is echter geen bebouwing geprojecteerd en de gronden behouden de agrarische functie.



In het geval van nieuwe bebouwing in het kader van functieverandering kan voor de maatvoering en specifieke voorwaarden worden aangesloten bij het bepaalde in paragraaf 2.3 van de structuurvisie en de als uitwerking hiervan door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale beleidskaders.

Het door de Stadsregio Arnhem-Nijmegen vastgestelde beleidskader "Notitie functieverandering is door Gedeputeerde Staten, voorzover het 't multifunctioneel gebied betreft, als streekplanuitwerking vastgesteld.

3.3. Regionaal beleid

Notitie functieverandering buitengebied

Deze notitie is een regionale uitwerking door de stadregio van het beleid van de provincie zoals vastgelegd in het streekplan uit 2005.

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

De notitie stelt de voorwaarden waaronder een functieverandering van (agrarisch) bedrijf naar wonen mogelijk is. Een belangrijk aspect bij functieverandering is het bewerkstelligen van kwaliteitsverbetering in het buitengebied.

Functieverandering naar wonen kan plaatsvinden bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten. Na beëindiging kan de bestaande woning hergebruikt worden of vervangen door nieuwbouw. Het regionaal beleid maakt het in aanvulling op de regeling uit het streekplan mogelijk bij sloop van alle vrijkomend bedrijfsgebouwen 2 woongebouwen in plaats van 1 woongebouw te realiseren. Ook wordt het in dit geval onder voorwaarden mogelijk gemaakt 1 of 2 vrijstaande woningen te realiseren in plaats van woongebouwen. Het doel van kwaliteitverbetering wordt nagestreefd middels verevening. Uitgangspunt hierbij is de richtlijn van de provincie. Deze gaat bij functieverandering naar wonen uit van een reductie van 50% van het bebouwd oppervlak. Het regionaal beleid maakt het mogelijk hiervan gemotiveerd af te wijken, mits minder sloop door een andere kwaliteitsbijdrage wordt gecompenseerd, waarbij de totale bijdrage 'proportioneel' moet zijn. Dit vraagt om maatwerk voor specifieke situaties.

Het is mogelijk om bij sloop van minimaal 750 m² bedrijfsbebouwing 1 vrijstaande woning te realiseren in plaats van een woongebouw. Indien 1.500 m² of meer aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, kunnen ter plaatse 2 vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Als van deze mogelijkheden gebruik wordt gemaakt, dient nadrukkelijk aandacht te worden besteed aan een proportionele invulling van de verevening. Ook is een goede inpassing van de nieuwe situatie in de omgeving belangrijk.

De gewenste kwaliteitsbijdrage als onderdeel van de verevening hangt samen met de huidige kwaliteiten van het gebied. Om de gewenste kwaliteitsverbetering te kunnen vast stellen is er een differentiatie in deelgebieden gemaakt. Op basis hiervan kan de gewenste verevening worden vastgesteld. Het plangebied behoort tot het multifunctioneel gebied – waardevol landschap. Dit zijn de gebieden met zeldzame of unieke kwaliteiten van visuele, aardkundige en of cultuurhistorische aard en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Een landschapsbeleidsplan of landschapsontwikkelingsplan op (inter-) lokaal niveau verschaft inzicht in de ruimtelijke kwaliteitsbijdrage die op lokaal niveau het meest wenselijk wordt geacht.

Conclusie regionaal beleid

Functieveranderingen en nieuwbouw op het platteland zijn mogelijk onder voorwaarden. Indien 750 m² gesloopt wordt, mag 1 woning worden gebouwd. Wel dient verevening plaats te vinden. Dit bestaat, naast de reductie van minimaal 50% aan bedrijfsgebouwen, uit een kwaliteitsbijdrage aan het gebied en een landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing.

3.4. Gemeentelijk beleid

Strategische Visie Wijchen

In maart 2007 is de Strategische Visie Wijchen 2025 vastgesteld. In deze visie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van de gemeente Wijchen tot het jaar 2025. De visie richt zich op een viertal leidende thema's, te weten; bedrijvig Wijchen, sociaal sterk, duurzaam groen en de Wijchense identiteit.

Duurzaam en kwalitatief zijn ook sleutelwoorden voor de ontwikkeling van het buitengebied en de kleine kernen. De grote rijkdom aan natuur- en landschapswaarden vormt het uitgangspunt voor verdere ontwikkeling. Wijchen zet in op een beheerste groei van recreatie, verbrede landbouw, ontwikkeling van groene en blauwe diensten en vitale kernen.

Er wordt een groene relatie tussen het stedelijk gebied met het buitengebied nagestreefd met zo weinig mogelijk barrières. De groen-blauwe relatie tussen de kern Wijchen en het omringende buitengebied wordt verbeterd teneinde groen en water tot in de kern te laten doorlopen.

In de Strategische visie 2025 zijn de belangrijkste 'groene' ambities als volgt verwoord:

- verdere ontwikkeling alleen met respect voor landschap, cultuurhistorie en natuur;
- meer ruimte voor water;
- duurzame inrichting;
- nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan hun bijdrage aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit.

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

Structuurvisie Wijchen

De structuurvisie Wijchen, die door de gemeenteraad op 9 juli 2009 is vastgesteld, betreft een doorvertaling van de strategische opgaven die zijn geformuleerd in de strategische visie Wijchen 2025.

Uitgegaan wordt van een compacte groei en het benutten van de potenties van bestaand stedelijk gebied zonder daarbij de bestaande kwaliteit aan te tasten, in combinatie met een vitaal platteland en sterke kleine kernen.

De gemeente wil de komende 10 jaar onder meer werken aan:

- herstel hydrologie kwelgebieden in Oost Wijchen;
- ontwikkeling en versterking van de EVZ Heumen – Horssen;

- aanleg van landschapselementen en (erf)beplantingen, die passen bij het gebied;
- versterking van cultuurhistorische landschapselementen en patronen;
- nieuwe woningen in het buitengebied alleen in geval van functieverandering of landgoederen in het kader van de Natuurschoonwet;
- kleinschalige bedrijvigheid in het kader van verbreding van de landbouw in het buitengebied;
- ruimte voor versterking en ontwikkeling agrarische sector;
- behoud en versterking bestaande recreatie terreinen;
- extensieve recreatie in het landelijk gebied door een goede en aantrekkelijke ontsluiting;
- behoud en versterking van een goede woon- en leefomgeving.

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

Landschapsontwikkelingsplan Beuningen, Druten, Wijchen

De gemeenten Beuningen, Druten en Wijchen hebben gezamenlijk een landschapsontwikkelingsplan op laten stellen (december 2006, DLV, Brons & Partners).

Het plan geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden en keuzen in het landschap voor de komende 10 jaar. Daarnaast zijn een aantal projecten benoemd voor de komende 10 tot 15 jaar. Het LOP vormt een vervolg op en herziening van de bestaande landschapsbeleidsplannen.

Het LOP geeft vanuit landschappelijk oogpunt aan welke functies in de deelgebieden gewenst zijn. Voor nieuwe ontwikkelingen en functieveranderingen geeft het LOP de landschappelijke randvoorwaarden aan. Het vormt een beleidskader om de bestaande waarden te behouden en daarnaast dient het plan als toetsingskader voor ontwikkelingen in het landschap.

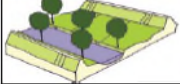
Het landschap van de 3 gemeenten is opgedeeld in 8 landschapstypes. Het plangebied ligt op de overgang van een rivierduin naar de oude oeverwallen/ maaskommen.

Voor het landschapstype Rivierduinen staat centraal dat de hoogteverschillen en de historische waarden van het gebied behouden dienen te blijven. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen aansluiten op de bestaande patronen en deze waar nodig met het toevoegen van landschapselementen versterken. Cultuurhistorie dient als inspiratiebron voor de nieuwe ontwikkelingen.

I Waaluitwaarden 	- Ontwikkelen robuust samenspel van open en besloten ruimtes
II Waaloeverwallen 	- Behouden kleinschalig samenspel van bebouwingslinten, dorpen, boengaarden, kleine landschapselementen en weiden in onregelmatige patronen
III Waalkommen 	- Behouden grootschalig samenhangend open gebied met rationale verkaveling en groene erven in strak ritme - Ontwikkelen lange wegbeplantingen
IV Rivierduinen, vlakten en donken 	- Behouden reliëfrijk, besloten gebied met historische bebouwing en beplantingen - Versterken donken, historische laagten en bijzondere parabolvorm duin Horssen en Bergharen
V Oude Oeverwallen 	- Versterken tot halfopen landschap door ontwikkeling landschapselementen, geïnspireerd op het aanwezige reliëf en cultuurhistorische patronen
VI Maaskommen 	- Behouden samenhangend open gebied en versterken wegbeplantingen



VII Maasoeverwallen 	- Behouden authenticiteit kleine dorpen en versterken kleinschaligheid door toevoeging kleine landschapselementen
---	---

VIII Maasuitwaarden 	- Behouden uitzichten op dorpen en ontwikkelen samenspel open en besloten ruimtes
---	---

Rivierduinen

Kwaliteiten:

- Afwisseling bos, hutwallen en open essen, microreliëf, en grillige lokale wegen.
- Onregelmatige blokverkaveling
- Bebouwing geconcentreerd in dorpen en buurtschappen en verspreid langs open essen en wegen
- Beslotenheid door bos
- Historische bebouwing; kastelen boerderijen, oude heerlijkheden

Doelen:

- Recreatie versterken
- Ruimtelijke samenhang met omliggende landschapstypen
- Natuurwaarden en ecologische verbindingszone ontwikkelen
- Bosareaal vergroten
- Versterken historische bebouwing en wegenstructuur door beplanting
- Cultuurhistorisch bewustzijn vergroten

IV Rivierduinen, vlakten en donken



- Behouden reliëfrijk, besloten gebied met historische bebouwing en beplantingen
- Versterken donken, historische laagten en bijzondere paraboolvorm duin Horssen en Bergharen

VI Maaskommen



- Behouden samenhangend open gebied en versterken wegbeplantingen

Maaskommen

Kwaliteiten:

- Grootschalig, open rationele verkaveling, recht en ritmisch
- Lange weteringen en lange rechte wegen met strakke wegbeplanting
- Veehouderij; weilanden
- Rendabel landbouwgebied
- Bovenregionale infrastructuur met beplante oversteken
- Contrast op de overgangen is waardevol

Doelen:

- Behoud en versterken open landschap
- Behouden agrarische functie door het bieden van toekomstmogelijkheden
- Ontwikkelen recreatieve routes
- Ontwikkelen van sterk patroon van wegen en weteringen

Voor nieuwe ontwikkelingen op de rivierduinen geldt dat deze bestaande natuur- en landschapswaarden niet moeten verstoren. Individuele of stedelijke uitbreidingen kunnen alleen bijdragen aan de versterking van de identiteit, indien de duinen in hun reliëf of bebouwing niet duidelijk herkenbaar zijn. In de Maaskommen is de openheid de belangrijkste kwaliteit. Deze dient overeind gehouden te worden.

Het stedenbouwkundig ontwerp dient rekening te houden met de hoofdinrichting van het duin en zorgvuldig om te gaan met de vormgeving van groene randen. Voorts dient het open karakter van de Maaskommen niet te worden verstoord en zijn doorzichten vanuit het bebouwingslint in dit kader van belang.

Beleidsnota wonen en werken in het buitengebied

De gemeentelijke beleidsnota heeft model gestaan voor het regionale beleid van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen en sluit aan op (en is een nadere uitwerking van) het provinciale beleid.

Wanneer alle voormalige bedrijfsgebouwen, met een minimum van 750 m², worden gesloopt mag een extra woning worden opgericht. Vanuit het streven naar kwaliteitsverbetering heeft nieuwbouw verreweg de voorkeur boven transformatie van bestaande bedrijfsgebouwen naar woningen. De bedrijfsgebouwen zijn vanwege bouwstijl en -wijze veelal ongeschikt en bovendien onaantrekkelijk om te bewonen. De regeling voorziet daarom in sloop van alle bestaande bedrijfsgebouwen met als compensatie een nieuw te bouwen extra woning.

Hierbij geldt de volgende regeling:

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

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

- Alle op het perceel aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) (ook al is dit meer dan 1.500 m²) moet worden gesloopt, met uitzondering van monumentale/ karakteristieke/ cultuurhistorisch waardevolle panden;
- Vanuit het oogpunt van kwaliteitsverbetering gaat de voorkeur uit naar nieuwbouw en niet naar transformatie van bestaande bedrijfsgebouwen;
- Minimaal 750 m² VAB moet worden gesloopt;
- Bij sloop van 750 m² - 1.500 m² VAB mag één extra woning met een inhoud van maximaal 800 m³ worden gerealiseerd en een bijgebouw;
- Bij sloop van meer dan 1.500 m² VAB mogen twee extra woningen worden gebouwd met ieder een bijgebouw;
- Er moet sprake zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- Nieuwbouw mag plaatsvinden op gronden in eigendom van de initiatiefnemer. In principe dient de woningbouw plaats te vinden in de directe nabijheid van het reeds aanwezige hoofdgebouw. Indien dit vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit gewenst is, kan een andere locatie van de initiatiefnemer binnen, dan wel buiten het bouwvlak worden benut.

Kademota Geluid 2008

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

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

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan

Het gemeentelijk Verkeers en vervoerplan, schetst de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid voor een periode van tien jaar (2008-2018). In essentie gaat het voor de gemeente om:

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

Voor 7 thema's zijn concrete doelen, opgaven en streefbeelden geformuleerd. Deze hoofdlijnen van beleid geven richting aan het gemeentelijke verkeers- en vervoersbeleid in de periode 2006-2018.

Belangrijk aspect in het kader van dit plan is het parkeerbeleid. Uitgangspunt is dat alle gebieden, voorzieningen en instellingen in hun eigen parkeerbehoefte voorzien. Wijchen sluit aan bij de door het CROW (Nationaal kenniscentrum verkeer, vervoer en infrastructuur) opgestelde landelijke parkeernormen. Dit vormt het uitgangspunt voor de berekening van de parkeerbehoefte.

Duurzaam veilig

Duurzaam veilig wordt waar mogelijk ingevoerd. Dat de gemeente de richtlijnen van Duurzaam Veilig willen naleven is opgenomen in het GVVP (Gemeentelijk Verkeers en VervoersPlan) deel 1. Dit betekent voor de erfontsluitingswegen een snelheidsreductie naar 60 km/h en een inrichting die hiermee overeenstemt.

Het profiel van de Boskant/ Zandbergseweg is inmiddels zodanig gedimensioneerd dat deze overeenstemt met de voorgenomen snelheidsreductie. Het feitelijke verlagen van de voorgeschreven rijsnelheid heeft nog niet plaatsgevonden.

Waternota Wijchen en het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2006-2010

In november 2003 is de Strategische waternota door de gemeenteraad vastgesteld. De waternota omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen. Voorts beschikt de gemeente over een rioleringsplan (GRP) waarin is aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan een doelmatige aanleg en beheer van de riolering.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van een nieuwe woning in het kader van functieverandering in het buitengebied. Met betrekking tot de proportionele verevening, zoals gesteld in de beleidsnota wonen en werken in het buitengebied, wordt aansluiting gezocht bij het landschapsontwikkelingsplan.

De totstandkoming van het functieveranderingbeleid komt voort uit een samenspel van 3 beleidsnotities, namelijk het streekplan, de regionale notitie functieverandering en de interregionale visie wonen en werken. De nota's worden in elkaars verlengde als toetsingskader gehanteerd.

In afwijking van het beleid wordt in het plan voor een van de twee woningen een woninginhoud van maximaal 1250 m³ toegestaan. Dit als gevolg van het feit dat het plan mede tot stand komt naar aanleiding van de sanering van een woning aan de Woeziksestraat, ten behoeve van de realisatie van de ontsluiting van Bedrijventerrein Bijsterhuizen. De inhoud van de nieuwe woning aan de Zandbergseweg wordt in overeenstemming gebracht met de bestaande inhoud van de te saneren woning aan de Woeziksestraat.

Voor de tweede woning mag een inhoud max 800 m³ bedragen in overeenstemming met het beleid.

Voor het plangebied spelen er in het kader van het gemeentelijk Verkeers en vervoerplan geen bijzondere aspecten. Op de locatie wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De aspecten geluid en luchtkwaliteit worden behandeld in hoofdstuk 5. In de waterparagraaf in deze toelichting worden de consequenties ten aanzien van het waterbeleid nader belicht.

4. UITWERKING PLANGEBIED

4.1. Kwantitatieve en kwalitatieve verevening

Voorwaarden

Binnen de vigerende wet- en regelgeving is het mogelijk om op locatieniveau (in de directe omgeving van en gekoppeld aan de locatie waar functieverandering aan de orde is) voorzieningen te treffen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en daarvoor met een exploitatieovereenkomst een proportionele bijdrage van de initiatiefnemer overeen te komen.

Op locatieniveau kan de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd door sloop van overtollige bebouwing, verkleining van het bouwvlak en herbestemming van het vrijkomende deel met een 'groene' bestemming, maatregelen ter verbetering van de openbare toegankelijkheid van het buitengebied, maatregelen ter verbetering van de waterhuishouding en uitvoeringsmaatregelen als gevolg van een beeldkwaliteitsplan, waaronder de realisering van groenvoorzieningen en natuurelementen. Vereveningsbijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit kunnen in natura of in financiële zin worden gerealiseerd.

De gewenste kwaliteitsbijdrage als onderdeel van de verevening hangt samen met de huidige kwaliteiten van het gebied. Om de gewenste kwaliteitsverbetering te kunnen vaststellen is er een differentiatie in deelgebieden gemaakt. Op basis hiervan kan de gewenste verevening worden vastgesteld. Het plangebied behoort tot het multifunctioneel gebied – waardevol landschap. Dit zijn de gebieden met zeldzame of unieke kwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Een landschapsbeleidsplan of landschapsonwikkelingsplan op (inter)lokaal niveau verschaft inzicht in de ruimtelijke kwaliteitsbijdrage die op lokaal niveau het meest wenselijk wordt geacht.

Uitwerking

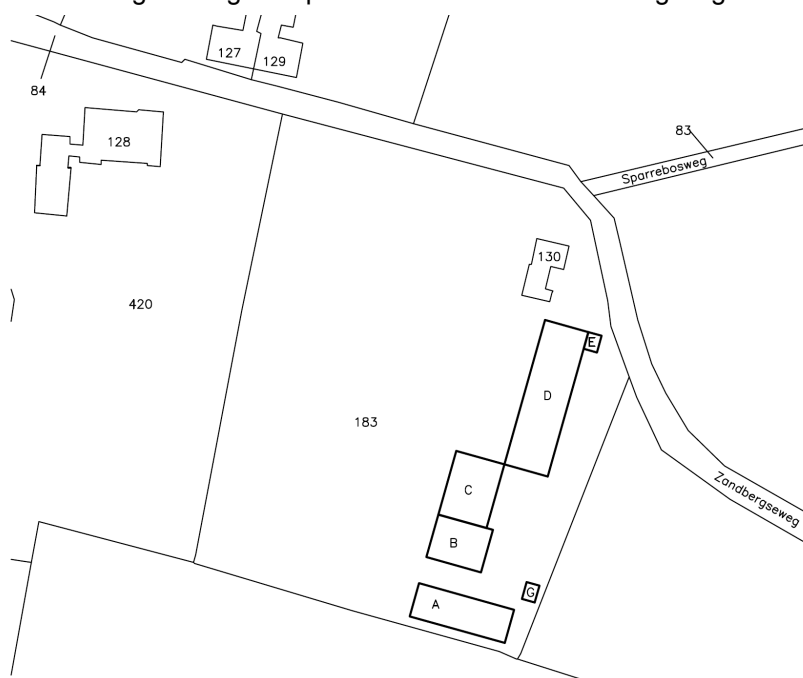
Op lokaal niveau wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit door de aanwezige bedrijfsbebouwing te slopen en het bouwvlak te verkleinen. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is het gewenst om de nieuw te bouwen woning net buiten het huidige bouwvlak te situeren in combinatie met de herbouw van de bestaande woning.

Om een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit te leveren wordt aangesloten bij het LOP. De kwaliteiten die hierin worden onderkend vormen het uitgangspunt voor het landschapsplan voor het plangebied.

4.2. Het plan

Sloopplan

Op het betreffende perceel bevinden zich naast de bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen, die toebehoorden aan een voormalig loonwerkersbedrijf. In de navolgende afbeelding is aangegeven welke bebouwing wordt gesloopt in het kader van de VAB-regeling.



A	KAPSCHUUR – KIPPENHOK	23.35x8.15	190.30
B	BETONNEN MESTBAK/SILO	13.40x10.45	140.03
C	KAPSCHUUR	15.65x11.85	185.45
D	MACHINELOODS/OPSLAG/REPARATIE	35.00x11.00	385.00
E	HONDENREN/HOK	3.25x4.10	13.32
G	HOUTOPSLAG/OPSLAG	3.15x4.15	13.07
			<u>927.17 m²</u>

Gezien het te slopen areaal aan bebouwing met een totaaloppervlak van > 750 m² is op grond van het beleid compensatie met 1 woonhuis mogelijk. Uit ruimtelijke overwegingen wordt bovendien ook het bestaande woonhuis gesloopt om te kunnen worden vervangen door een meer passende bebouwingsvorm.



Bedrijfsgebouwen en woonhuis

Verkaveling

Het schetsontwerp voor het plangebied gaat uit van de splitsing van kadastraal perceel 183 in 2 woonpercelen en een open graslandperceel, dat het spannende doorzicht naar het open landschap in stand houdt.



Stedenbouwkundige setting

In stedenbouwkundig opzicht worden de woonhuizen zo gesitueerd dat beiden een twee-eenheid vormen. De woningen zijn georiënteerd op een gemeenschappelijk element in de vorm van een kleine boomgaard. Dit element draagt bij aan het landelijke karakter van het bebouwingscluster en vormt een markant punt in de bocht van de Zandbergseweg. Bij de

situering van de woningen wordt ingespeeld op het gebogen tracé van de weg, waarbij de woningen ten opzichte van elkaar een kwart zijn gedraaid.

Bouwplan

Met betrekking tot het bouwplan gaat de wens uit naar een historiserende bouwtrant, waarbij grote aandacht uitgaat naar oorspronkelijke detaillering, traditioneel materiaalgebruik en passende vormgeving. De woningen krijgen een inhoud van respectievelijk maximaal 1250 m³ en 800 m³.



Referentiebeeld

Voor het oostelijke woonperceel is een bouwplan ontwikkeld dat voorziet in een type T-boerderij. Het bijgebouw is in de historische karakteristiek vorm gegeven evenals de hooischuur die op het achtererf wordt gesitueerd.



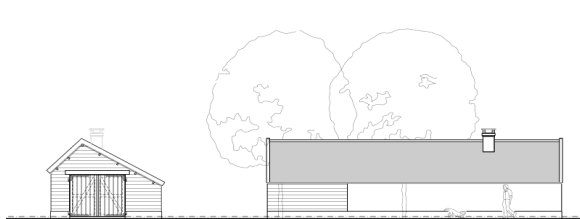
LinkerZijgevel~Oost.



Voorgevel~Noord.



Voorgevel.



Voorgevel.

Rechtergevel.

Voor de westelijke locatie wordt gestreefd naar een enkelvoudige bouwvorm die qua uitstraling ondergeschikt is aan het bovenstaande ontwerp.

Erfinrichting

De percelen krijgen elk een eigen ontsluiting en per woning wordt voorzien in een bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 120 m². Zowel de toeritten, als de bijgebouwen worden ruimtelijk gebundeld, zodat het effect ervan (verkeerskundig, ruimtelijke werking, visuele uitstraling) wordt beperkt. Parkeren vindt plaats op eigen erf.

Het dak- en verhardingswater van beide woonpercelen wordt ter plaatse (op het eigen erf) via puinkoffers geïnfiltreerd.

Één-erfconcept

Gekozen is voor de sloop van alle bijgebouwen en het qua beeldwaarde matige woonhuis. Het plan omvat de herbouw van het oorspronkelijke woonhuis in teruggelegde positie en de bouw van een tweede woonhuis terzijde van het huidige, opstreckende bouwperceel. Door deze uitwisseling wordt de bestaande uitzwerming van bebouwing in het open Maaskommengebied teniet gedaan en kan een compacter en vooral sterker aan de weg gerelateerde bebouwingsopzet worden gerealiseerd.

De bebouwingsopzet is er verder op gericht om de onderlinge samenhang tussen beide erven te benadrukken. Beide woonhuizen zijn gericht op een gemeenschappelijke element, gevormd door het brinkje met vruchtbomen, en daarmee in tweede instantie ook op elkaar. De bijbehorende bijgebouwen zijn zodanig gegroepeerd, dat ook hiermee wordt bijgedragen aan de suggestie van een gemeenschappelijke erf.

Door een riant gemeenschappelijke inrit aan te leggen wordt de suggestie van een samenhangend ensemble op een gemeenschappelijk erf nog verder versterkt. Een strategisch geplaatste solitaire boom (bv. een walnoot) op de virtuele perceelsscheiding biedt de bewoners juist voldoende gevoel van onderlinge afstand.

In de expressie van beide woonhuizen zal een zekere hiërarchie gaan doorklinken. Het oostelijk gelegen huis krijgt de voorname uitstraling van een rivierendwarshuis. Deze woning ligt immers door de enigszins teruggelegde positie op een markante plek, precies in de zichtlijn van de Zandbergseweg, en bovendien – zelfbewust – georiënteerd op de weg.

De westelijke woning, die een meer bescheiden positie langs de weg aanneemt en, in plaats van een voorgevel, haar zijgevel naar de weg keert, krijgt een eenvoudiger karakter in de vorm van een hallehuis.

De waardevolle openheid aan de oostzijde van het bestaande bouwperceel blijft intact. Het open graslandperceel aan de westzijde wordt deels behouden, waardoor de nieuwe bebouwing zich als zelfstandig cluster blijft uitspreken. Het doorzicht draagt bovendien bij aan de informele, dorpse sfeer van de gehele nederzetting. In de nieuwe situatie zal sprake zijn van een tweetal zelfstandige percelen met een bewoning door twee gelijkwaardige huishoudens. Dit betekent dat naast de ruimtelijke wens om de onderlinge samenhang te onderstrepen (één-erfconcept), ook het belang van een zeker wooncomfort meespeelt. Het evenwicht tussen beide doelstellingen (in gezamenlijkheid, maar toch ook zelfstandig), wordt in dit plan op deze wijze bereikt.

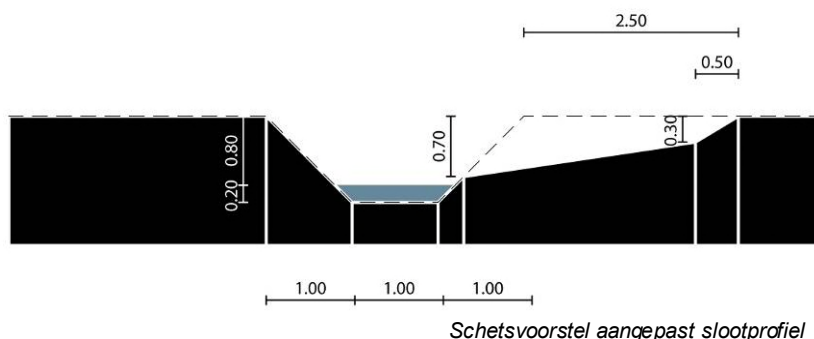
4.3. Landschappelijke verevening

Naast het saneren van de bedrijfsbebouwing wordt van de initiatiefnemers een proportionele bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit verwacht. Dit houdt in dat aan de verschillende aspecten van ruimtelijke kwaliteit voldoende aandacht moet worden besteed. In het voor de planlocatie opgestelde landschapsplan worden voorstellen hiertoe nader geconcretiseerd. (zie bijlage bij dit plan)

Het accent van de landschappelijke verevening ligt op het kadastraal perceel 183. Vanwege het open karakter van het achterliggende Maaskommenlandschap en het waardevolle contrast tussen de bosrand en het open perceel 187, zijn de mogelijkheden op dit laatstgenoemde perceel beperkt.

Perceel 183

Een gemengde houtsingel in noord-zuidrichting vormt de erfafscheiding tussen beide eigendommen. Aanvullend wordt met blok- of vlechthagen en enkele solitaire bomen de verdere inpassing verzorgd. De kleine door haagjes omsloten boomgaard en het open graslandperceel (doorzicht) completeren het beeld.



In de achterlijn van het perceel wordt, aangrenzend aan de bestaande C-watergang een natuurvriendelijke oever aangelegd. Hierdoor ontstaat

een ecologische meerwaarde en wordt de waardevolle “natte natuur” in dit lagere gebiedsdeel versterkt.

Perceel 187

Op dit graslandperceel zal extensief begrazings-, of hooilandbeheer worden toegepast. Daar waar ecopassages (3 stuks amfibieëntunnels) de Zandbergseweg kruisen, wordt met een enkele meidoorn(groep) gezorgd voor de gewenste dekking aan de monding. Evenals op perceel 183 wordt ook hier langs de bestaande watergang een plas-draszone of natuurvriendelijke oever/ oeververflauwing gerealiseerd.

4.4. Verkeer en parkeren

De Boskant/ Zandbergseweg heeft geen functie als doorgaande weg, maar wordt uitsluitend gebruikt voor bestemmingsverkeer. Het profiel van de weg is landelijk.

Op dit moment is de toegestane snelheid hier formeel 80 km/uur, maar in de praktijk blijkt dit niet realistisch. De inrichting van de weg is zodanig dat het verkeer zich aanpast aan de omstandigheden. Op termijn zal het hele buitengebied als 60 km zone worden ingericht. Dit wordt gefaseerd uitgevoerd waarbij zoveel mogelijk wordt getracht werk-met-werk te maken.

Op de nieuwe woonpercelen is voldoende ruimte aanwezig voor de benodigde parkeervoorzieningen.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Geluid

Er is geen akoestisch onderzoek vanwege wegverkeerslawaaï vanwege de lage verkeersintensiteit op de (smalle) Boskant en Zandbergseweg.

Hiermee vormt het aspect geluid geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

Bodem

Öko Care bv heeft een verkennend bodemonderzoek (nr. S-9045A, d.d. 14 juli 2010) uitgevoerd voor het plangebied aan de Boskant.

Op grond van de verzamelde informatie in het vooronderzoek omtrent de aanwezigheid van verontreinigingen en het huidige gebruik van de onderzoekslocatie, wordt van de hypothese uitgegaan van een niet-verdachte terreindeel en een verdacht terreindeel, te weten de werkplaats en de stallingsplaatsen voor landbouwwerktuigen. Op dit deel van de locatie is de strategie diffuus belaste locatie met heterogeen verdeelde verontreinigende stoffen op schaal van monsterneming gevolgd.

De onderzoekslocatie bestaat uit een oppervlakte van circa 5.000 m². Op de onderzoekslocatie zijn twintig boringen verricht waarvan drie boringen zijn doorgezet tot 2,0 m beneden maaiveld. Twee boringen zijn doorgezet tot circa 1,5 m beneden de heersende grondwaterspiegel en voorzien van een peilbuis. De overige boringen zijn doorgezet tot 0,5 m/ 0,7 m beneden maaiveld.

Op grond van de analyseresultaten van een deel van de verzamelde grondmengmonsters en een grondwatermonster wordt de bovenstaande hypothese verworpen. Op het verdachte terreindeel worden geen verontreinigingen aangetroffen. De aangetroffen verhoogde waarden op het niet verdachte (terreindeel) zijn van dien aard, dat mag worden aangenomen, dat er geen sprake is van een relevante verontreinigingssituatie. Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd, dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan voor de voorgenomen aankoop van de wijziging van de bestemming van en de geplande nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Ten aanzien van de verhoogde concentratie zware metalen in het grondwater kan nog het volgende worden opgemerkt: In de regio worden vaker verhoogde concentraties van enige metalen in het grondwater aangetroffen. Deze verhoogde waarden worden voornamelijk veroorzaakt

door van nature sterk fluctuerende concentraties van metalen in het grondwater. Op grond van de voorliggende resultaten wordt geadviseerd het "bovenste" grondwater niet voor consumptie door mens noch dier te gebruiken.

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen.

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

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

Plaatsgebonden risico (PR)

De kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

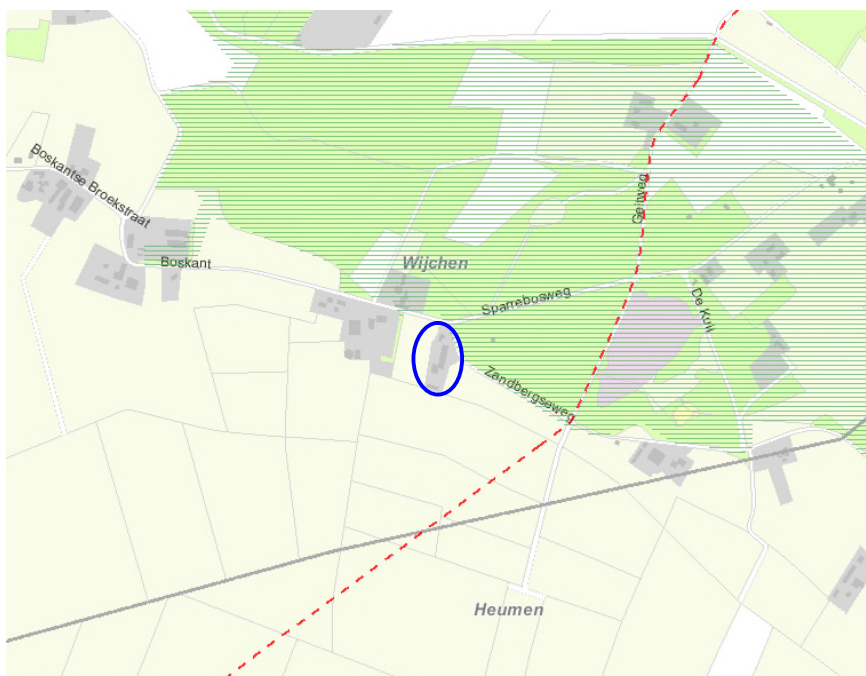
De kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het

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

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is er een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied, met behulp van de provinciale risicokaart. Bijgaand is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.

Risicovolle inrichtingen:

Het plangebied is gelegen in een rustig buitengebied. Er zijn in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe cirkel)

Transport van gevaarlijke stoffen:

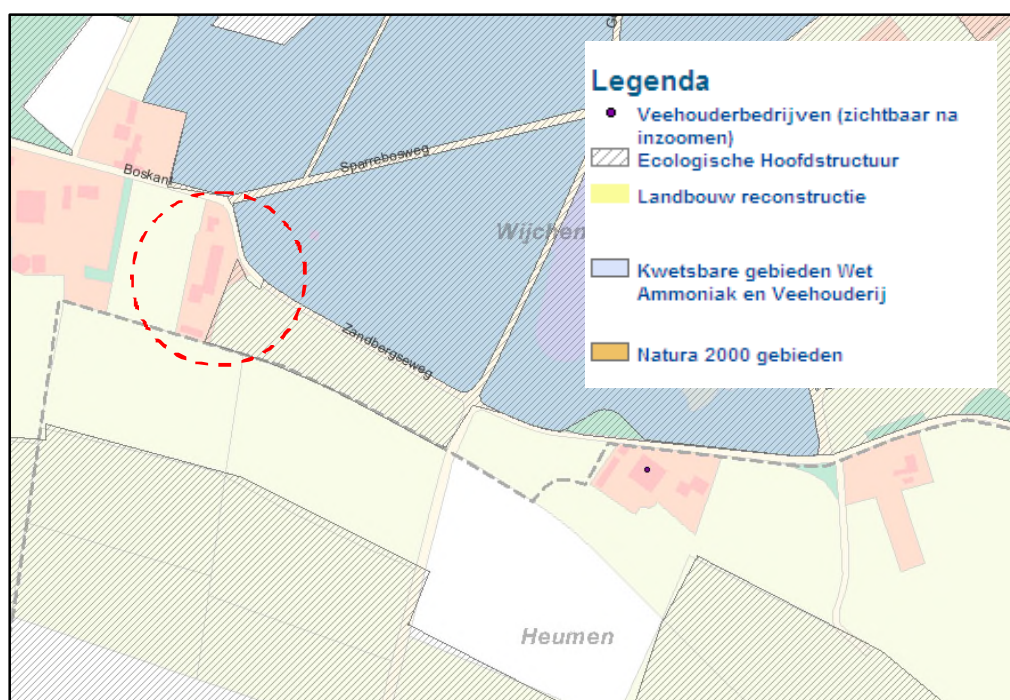
In of nabij het plangebied zijn geen routes gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of het water plaatsvindt. De afstand tot de dichtstbijzijnde routes is zodanig groot dat het plangebied hier niet door wordt beïnvloed. De dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen op ruim 200 m ten zuiden van het plangebied en is, mede ook gezien de lage bevolkingsdichtheid ter plaatse, geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

Er zijn geen hoogspanningsleidingen in en in de directe omgeving van het plangebied aanwezig.

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

Milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gelegen met een geurhindercontour die een overlap kennen met dat gedeelte van het plangebied waar geurgevoelige objecten (woningen) mogelijk worden gemaakt.



Het aspect milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Lucht

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

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

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is

vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

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

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

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

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

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.2. Waterhuishouding

Algemeen

Op basis van de Wro en het Bro is de watertoets verplicht bij bestemmingsplannen, inpassingsplannen, buitenplanse omgevingsvergunningen en, buitentoepassingverklaringen van beheersverordeningen. Voor overige plannen dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het nationaal bestuursakkoord water.

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. Het Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en het overleg met de waterbeheerder (wateradvies).

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Huidig watersysteem

Geohydrologie en grondwatersysteem:

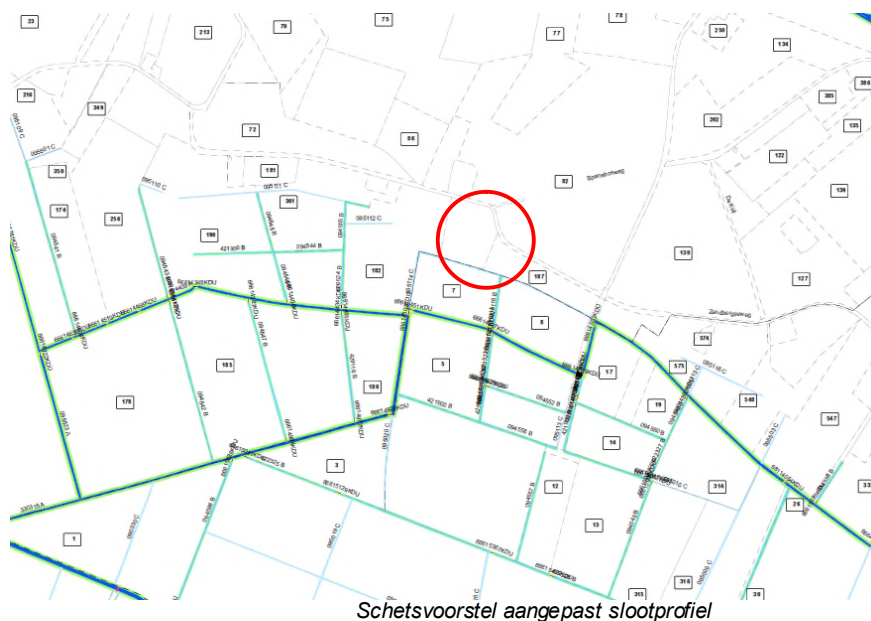
Het plangebied is gesitueerd in het landelijk gebied. Het maaiveld verloopt sterk en varieert van 7,5 m +NAP (zuidelijk deel) tot 10,0 m +NAP (noordelijk deel). De bodem op de locatie bestaat voornamelijk uit zand (grootste deel is gelegen op het rivierduin). Een klein deel van de locatie is gelegen op komgronden, bestaande uit klei.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand GHG is circa 7,0 m tot 7,5 m +NAP. De GHG ten opzichte van maaiveld is circa 0,5 tot 2,5 m. Het plangebied is gelegen in een kwelgebied.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem:

Langs de zuidrand van het plangebied ligt een C-watergang (landbouwsloot) in gedeeld particulier eigendom en beheer. Zie tevens onderstaande uitsnede van de Legger van het waterschap.

Het plangebied is gerioleerd door middel van drukriolering.



Ecosysteem:

Het plangebied is deels gelegen in de EHS. Dit betreft niet het gedeelte van het plangebied waar bouwactiviteiten plaatsvinden.

Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

In november 2003 heeft de gemeenteraad de Strategische waternota vastgesteld. De waternota omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen. In het kader van de watertoets moet een vertaalslag worden gemaakt naar de concrete plansituatie. Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor een doelmatige aanleg en beheer van riolering.

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

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

Op grond van de Waterwet (artikel 3.5 en 3.6) heeft de gemeente een zorgplicht bij voor inzameling & verwerking van overtollig hemel- en grondwater. Perceeleigenaren dienen hemelwater op eigen perceel verwerken. Indien dit redelijkerwijs niet kan worden gevegd treedt de gemeentelijke zorgplicht in werking. Daarnaast heeft de gemeente een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in openbaar gebied om structureel de gevolgen van grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen c.q. beperken, tenzij niet doelmatig of verantwoordelijkheid provincie of waterschap.

Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

Wateroverlast en volksgezondheid

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

Zo nodig wordt de drooglegging of ontwatering verbeterd (bijvoorbeeld bij lage ligging plangebied of hoge grondwaterstanden). In het geval van ondergronds bouwen of onderkeldering moet in het bouwplan rekening worden gehouden met eventuele grondwateroverlast. Tevens dienen consequenties van ondergronds bouwen voor het grondwaterregime in de directe omgeving nader te worden bekeken.

Afkoppeling en waterberging

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. Overeenkomstig de *beslisboom voor hemelwater* (bron: BORG) en de beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken (bron: wRw 2003) dient zoveel mogelijk hemelwater te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel met de voorkeursvolgorde:

1. benutting;
2. bodeminfiltratie;
3. vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater;
4. afvoeren via rioolstelsel.

Uitgangspunt bij nieuwbouw is aanleg van een gescheiden hemelwaterafvoer (HWA) en droogweerafvoer (DWA).

Indien de toename van verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan > 500 m² (stedelijk gebied) of > 1.500 m² (landelijk gebied) dan is het plan op grond van het waterschapsbeleid compensatieplichtig, inhoudende dat aanleg van extra waterberging noodzakelijk is. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in dat geval te worden berekend (zie *Handreiking watertoets Waterschap rivierenland*).

In principe levert het voorliggende plan een afname van het bebouwd oppervlak op. Er wordt 927 m² aan bebouwing en verharding gesloopt. Hiervoor wordt 1 nieuwe vrijstaande woning gebouwd. Dit komt overeen met een bebouwing van 120 m². Tevens wordt de bestaande bedrijfswoning vervangen door een nieuwe burgerwoning. Bij beide woningen mag een bijgebouw geplaatst worden met een oppervlak van maximaal 120 m² per woning. In totaal betekent dit dat nog maar ruim een kwart van de bebouwde oppervlakte teruggebouwd wordt.

In plangebied is er sprake van een kwelgebied. Hier zal veel bebouwing en oppervlakteverharding worden verwijderd en er wordt slechts één nieuwe aanvullende vrijstaande woning met bijgebouw teruggebouwd. Dit houdt in dat op deze locatie de waterhuishouding zal verbeteren. Vanwege de slechte infiltratiecapaciteit van de bodem is infiltratie niet mogelijk. Het regenwater afkomstig van de twee woningen zal op natuurlijke wijze zijn weg vinden naar de aan de zuidzijde aanwezige waterloop die zal worden uitgebreid met een natuurvriendelijke oever.

Waterkwaliteit

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

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

Natuurwaarden

De gemeente streeft naar behoud van natuurwaarden en biodiversiteit. Het bouwplan en toekomstige beheer van de planlocatie mag daarom geen verstoring geven van de vereiste (grond)waterkwaliteit en -kwantiteit.

In voorliggend plan worden de natuurwaarden niet verstoord. De aanleg van een natuurvriendelijke oever draagt bij aan de versterking van de aanwezige natuurwaarden.

Drinkwaterbesparing

Gebruik van hoogwaardig drinkwater dient zoveel mogelijk te worden beperkt tot hoogwaardige toepassingen. Zo mogelijk wordt hemelwater gebruikt voor laagwaardige toepassingen. Voor zover relevant wordt verspilling van drinkwater voorkomen door de toepassing van waterbesparende voorzieningen.

Beleving

De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water. Cultuurhistorisch waardevolle watergebonden elementen zijn herkenbaar in het landschap aanwezig. Water en watergebonden elementen worden zo mogelijk gevisualiseerd. Afkoppelen van hemelwater van daken en wegen bij voorkeur zichtbaar maken, bijvoorbeeld door de aanleg van gootjes.

Maatregelen

In het plangebied neemt per saldo het aantal vierkante meters verharding (zowel bebouwing en terreinverharding) niet toe ten opzichte van de huidige situatie. Pas als de verharding in het buitengebied met meer dan 1.500 m² toeneemt moeten er, volgens het beleid van het waterschap, compensatiemaatregelen genomen worden in het kader van de waterberging. Dit is in de voorliggende situatie niet aan de orde.

Bij de bouw wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van niet uitlogende bouwmaterialen. Het hemelwater wordt niet gekoppeld aan het rioolsysteem. In het plangebied is infiltratie niet mogelijk. Het regenwater afkomstig van de twee woningen vindt op natuurlijke wijze zijn weg naar de aan de zuidzijde aanwezige waterloop die zal worden uitgebreid met een natuurvriendelijke oever. Schoon water wordt niet geloosd op het riool.

De hoeveelheid af te voeren hemelwater zal aanmerkelijk minder zijn dan in de huidige situatie, doordat het verhard oppervlak wordt verkleind ten opzichte van de huidige situatie.

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

Aan de drooglegging kan worden voldaan. Er is voldoende ontwateringsdiepte. De GHG ligt minimaal 0.7 m onder maaiveld en 1,0 m onder het vloerpeil van de woningen. Ook bij het onderkelderen van gebouwen zal de drooglegging moeten worden gegarandeerd. Dit betekent dat deze waterdicht moeten worden gerealiseerd.

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

Overleg met waterbeheerder

Formeel overleg met de Waterschap Rivierenland in het kader van de watertoets is volgens de nieuwe beleidslijn van het Waterschap verplicht indien toename verharding > 500 m² (stedelijk gebied) en > 1.500 m² (landelijk gebied). In voorliggend geval is er geen sprake van een toename van verharding, maar neemt het verhard oppervlak af. Ook op de afzonderlijke locaties waar nieuwe bebouwing wordt geplaatst zal de grens van 1.500 m² verharding niet gehaald worden.

Desondanks heeft op 9 juni 2010 overleg plaatsgevonden met het waterschap over de aan het plangebied grenzende watergang en de mogelijkheid om hier een natuurvriendelijke oever aan te leggen. Het waterschap staat positief tegenover een dergelijke maatregel die zowel op perceel 183 als 187 mogelijk is.

Het bestemmingsplan is ter kennisneming toegezonden aan het waterschap.

5.3. Archeologie

ARC bv heeft een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen (nr. 2010-262, d.d. 2 december 2010) uitgevoerd in het plangebied.

Het noorden van de onderzoekslocatie ligt op een rivierduin die in het Laat-Glaciaal is ontstaan. Hierin worden duinvaaggronden verwacht. Door de ligging op een rivierduin heeft het noorden van de onderzoekslocatie een hoge trefkans op archeologische resten en/of sporen uit de periode Laat-Paleolithicum – Nieuwe Tijd. In de omgeving van de onderzoekslocatie is het rivierduin in ieder geval sinds het Neolithicum bewoond. Vooral uit de periode IJzertijd – Romeinse Tijd zijn veel waarnemingen bekend. In het zuiden van de onderzoekslocatie wordt een geul van een vlechtend afwateringssysteem uit het Laat-Glaciaal verwacht. Deze geul is in het Holoceen opgevuld. In de opvulling van de geul worden poldervaaggronden verwacht. Voor deze geul geldt een lage archeologische trefkans. Ter plaatse van de huidige bebouwing is het archeologische niveau waarschijnlijk al verstoord.

Tijdens het verkennende booronderzoek is op de onderzoekslocatie in het noorden van het westelijke perceel een rivierduin aangetroffen. Hierin is in het uiterste noordwesten van de onderzoekslocatie een holtpodzolgrond met een gedeeltelijk gekeerd profiel aangetroffen. De overige bodemprofielen in het rivierduin zijn afgetopt en dus niet classificeerbaar. Op de rest van de onderzoekslocatie zijn restgeulafzettingen aangetroffen. Later is door egaliseringswerkzaamheden een zanddek op de restgeulafzettingen terecht gekomen. De top hiervan is tot 25 à 65 cm –mv vergraven.

Geconcludeerd kan worden dat door egaliseringswerkzaamheden het bodemprofiel in het rivierduin grotendeels is afgetopt. Hierdoor is een eventuele vondstlaag reeds verdwenen. Ook in het uiterste noordwesten is dit door kring van het bodemprofiel het geval. Waarschijnlijk zijn alleen diepe grondsporen als paalkuilen en waterputten bewaard gebleven. Er is dus sprake van een lage trefkans op intacte archeologische resten. Ter plaatse van de restgeulafzettingen was al sprake van een lage trefkans.

Het plangebied kan, voor wat betreft het onderzochte gebied, worden vrijgegeven met betrekking tot archeologie. Een meldingsplicht op grond van artikel 53 van de Monumentenwet blijft evenwel van kracht. Dat wil zeggen dat degene die bij niet-archeologische graafwerkzaamheden archeologische materialen en/of sporen aantreft, verplicht is hiervan aangifte te doen bij de gemeente Wijchen.

5.4. Natuur

Natuurbeschermingswet 1998

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

Gebieden EHS

Een gedeelte van het plangebied is gelegen binnen de EHS. Hier vinden geen ingrepen plaats die kunnen leiden tot een verstoring. Het plangebied waar de woonpercelen worden ontwikkeld is gelegen buiten de EHS.

Flora en fauna

Bureau 'Regelink, Ecologie en Landschap' heeft een onderzoek (nr. RA10283-01, d.d. 16 november 2010) verricht naar het eventuele voorkomen van beschermde flora en fauna binnen het plangebied.

Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van de planontwikkeling mogelijk negatieve effecten zijn te verwachten voor vleermuizen en vogels. Op de overige soortgroepen wordt geen negatief effect op beschermde soorten (of functies) verwacht.

Enkele gebouwbewonende soorten vleermuizen hebben mogelijk hun vaste rusten/ of verblijfplaats in het woonhuis. Daarom is het noodzakelijk aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze vleermuissoorten te verrichten.

In de bijgebouwen zijn nesten van de huismus niet uit te sluiten. Het wordt aanbevolen om de aanwezigheid van eventuele nesten in kaart te brengen. Een dergelijke inventarisatie kan goed worden gecombineerd met een vleermuizenonderzoek. Voor andere mogelijk aanwezige broedvogels geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin of eind datum, maar normaal gesproken loopt deze voor de meeste vogelsoorten van c. 15 maart tot c. 15 juli.

Conclusie

Er treden geen effecten op ten aanzien van Natura 2000-gebieden, Beschermd- of Staatsnatuurmonumenten of EHS-gebieden. Voorts kan in algemene zin redelijkerwijs worden gesteld dat op basis van de mogelijke effecten de uitvoering van de ingreep niet door de Flora- en faunawet zal worden verhinderd. Hiervoor is nog wel aanvullend onderzoek nodig. Afhankelijk van de resultaten daarvan is mogelijk de aanvraag van een ontheffing en/of het maken en uitvoeren van een mitigatieplan noodzakelijk.

Het aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd in de periode tussen 15 mei en 5 juli 2011 en de periode 15 augustus 2011.

5.5. Straalverbinding

Over het plangebied loopt een straalverbinding. In verband hiermee mag de hoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan 44 m. Omdat het bestemmingsplan een dergelijke hoogte niet toestaat is de noodzaak niet aanwezig de straalverbinding planologisch te beschermen in het voorliggende bestemmingsplan. De straalverbinding ondervindt als gevolg van het plan geen beperkingen.

5.6. Overleg

Het voorliggende plan is tot stand gekomen in goed overleg met een aantal belanghebbenden, c.q. beoordelende instanties:

- Het eerste concept van het inrichtingsplan is op 5 januari 2010 in eerste instantie voorgelegd aan de gemeente Wijchen, waarna het op enkele cruciale punten is aangepast (compactere bebouwingsopzet, gebundelde inritconstructies en bijgebouwen, openhouden waardevol doorzicht);
- Vervolgens is op 2 juni met de gemeente Wijchen overleg gevoerd over de nadere onderbouwing en de kwaliteit van het aldus bijgestelde plan. Op grond van dit overleg is besloten een verfijning aan te brengen in de landschappelijke verevening op perceel 187 (meidoorngroep aan monding ecopassages, verlenging natuurvriendelijke oeverzone), een en ander in goed overleg met Staatsbosbeheer (eigenaar) en Waterschap Rivierenland.
- Op 9 juni is overleg gevoerd met Waterschap Rivierenland over de status van de aangrenzende watergang en de mogelijkheid hier een natuurvriendelijke oever aan toe te voegen. Het Waterschap staat positief tegenover een dergelijke maatregel, die zowel op perceel 183, als 187 mogelijk is.
- Op 10 juni is overleg gevoerd met Staatsbosbeheer over de mogelijkheid om deze oeeververflauwing ook op het perceel 187 te realiseren (eigendom Staatsbosbeheer). Verder kwamen de beoogde dekking van de ecopassages met een meidoorngroep en de beoogde extensivering van het grondgebruik aan de orde. Staatsbosbeheer kan zich vinden in de aangegeven maatregelen en onderzoekt de mogelijkheden om het beoogde grondgebruik nader te definiëren in de bestaande erfpachtovereenkomst.

In aanvulling op het bovengenoemd overleg heeft tevens overleg plaatsgevonden met de Provincie Gelderland en de Commissie Ruimtelijke kwaliteit.

Met de resultaten uit dit overleg is in de huidige planopzet rekening gehouden en de toelichting op het stedenbouwkundig plan is aangevuld.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

Voor dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de regeling zoals deze van toepassing is op het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Wijchen. De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren en letteraanduidingen weergegeven. Voorts zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Uitgangspunt voor de regels is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Daarnaast is voor de regels ook aansluiting gezocht bij de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

6.1. Indeling

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde aangegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de regels per bestemming, en geeft hierin ondermeer de bouwregels en het toegestane gebruik vast. De bestemmingen worden in alfabetische volgorde behandeld.

Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene gebruiksregels. Dit zijn regels die voor het gehele plangebied gelden of doorgaans betrekking hebben op meer dan één bestemming.

Hoofdstuk 4 bevat ten slotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

6.2. Artikelsgewijze bespreking

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen is aansluiting gezocht bij de SVBP 2008. Een aantal begrippen is opgenomen als direct gevolg van de inwerking getreden Wabo. In dit verband is onder andere een definitie opgenomen van bevoegd gezag: *‘bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning’*.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook hier is aansluiting gezocht bij de standaard (meet)regels uit het SVBP 2008.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Artikel 3 Agrarisch met waarden - 1

De gronden die deel uitmaken van het plangebied, buiten de woonpercelen, hebben de bestemming Agrarisch met waarden-1 gekregen. Deze gronden zijn gelegen in het waardevolle landschap. Er zijn binnen de bestemming geen bouwvlakken opgenomen (er zijn geen agrarische bedrijfspelden). De gronden binnen deze bestemming zijn aangewezen voor:

- de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- behoud, herstel en ontwikkeling van de aardkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden;
- behoud, herstel en ontwikkeling van het kleinschalige karakter;
- waterhuishoudkundige doeleinden;
- extensief recreatief medegebruik;
- doeleinden van openbaar nut;
- erfbeplanting en tuinen;
- behoud, beheer en herstel en/of ontwikkeling van de verschillende karakteristieke landschapstypen en het waarborgen van de dynamiek daarbinnen.

Uitsluitend mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht, ten behoeve van de in de hierboven genoemde doeleinden.

In de regels is maatvoering opgenomen.

De bestemmingsregeling kent de mogelijkheid toe aan het bevoegd gezag, om onder nader in de regels genoemde voorwaarden, een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van nader genoemde bouwregels. In dit geval betreft dit een afwijkingsmogelijkheid voor een grotere hoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze bepaling is met name bedoeld voor bouwwerken die een landschappelijke ondersteuning vormen (bijvoorbeeld een ooievaarsnest).

Ook aan het gebruik zijn er, in aanvulling op de bepaling hieromtrent in de Wabo (artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c), beperkingen opgelegd. Zo is het niet toegestaan gronden en/of opstallen te gebruiken voor:

- paardenbakken;
- het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
- het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten;
- detailhandel,
- buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen, met uitzondering van lage/ tijdelijke voorzieningen in de vorm van afdekfolie en insectengaas.

Onder voorwaarden kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van bovenstaande gebruiksregels voor het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen.

Daarnaast is in de regels de mogelijkheid opgenomen tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Een en ander ter bescherming van de in het gebied aanwezige belangen en waarden, met inbegrip van het gerealiseerde landschapsplan. Voor de volgende aspecten is geen omgevingsvergunning noodzakelijk:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het op de bestemming gerichte beheer en ontwikkeling van de gronden, gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de aardkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden en behoud, herstel en ontwikkeling van het kleinschalige karakter (hiermee is mede de mogelijkheid tot de ontwikkeling van het landschapsplan gewaarborgd);
- b. werken en werkzaamheden waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- c. werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;

- d. werken en werkzaamheden die het normale agrarische gebruik, landschapsonderhoud en/of landschapsbeheer betreffen.

Artikel 4 Wonen

De gronden zijn primair aangewezen voor wonen. Daarnaast zijn ondergeschikte functies toegestaan, zoals het in ondergeschikte vorm opwekken van duurzame energie in de vorm van windenergie en zonne-energie alsmede warmte-koude opslag en voor waterhuishoudkundige doeleinden. Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kan, onder voorwaarden, een recreatieve voorziening in de vorm van een bed & breakfast worden toegestaan.

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het (in de verbeelding) aangeduide bouwvlak, waarbij de woningen met de voorgevels in de aangeduide gevellijn dienen te worden gesitueerd. Een afwijking op de situeringseis is het toestaan van één hooiberg buiten het bouwvlak. Binnen het bouwvlak is het maximum aantal wooneenheden aangegeven. De inhoud van de woningen is gemaximaliseerd in de regels. Zowel de woningen als de bijgebouwen mogen uitsluitend vrijstaand worden gesitueerd. Voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde is maatvoering opgenomen.

De bestemmingsregeling kent de mogelijkheid toe aan het bevoegd gezag, om onder nader in de regels genoemde voorwaarden, een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van een aantal bouwregels:

- een verhoging van 10% van de voorgeschreven goot- en bouwhoogte;
- een vergroting van de inhoud van de woning;
- de realisatie van een kleine windturbine.

Ook aan het gebruik zijn er, in aanvulling op de bepaling hieromtrent in de Wabo (artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c), beperkingen opgelegd. Zo is het niet toegestaan gronden en/of opstallen te gebruiken voor:

- paardenbakken;
- vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit.

Onder voorwaarden kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van bovenstaande gebruiksregels voor:

- het toestaan van een bed & breakfast;
- een paardenbak voor hobbymatig gebruik;
- het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg;
- een aan huis verbonden, aan de woning ondergeschikt, bedrijf.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 2

Met de benaming en de inhoud van de archeologische bestemming is aangesloten bij de regeling uit het ontwerp bestemmingsplan voor het buitengebied.

De gronden met de dubbelbestemming Waarde Archeologie 2, zijn bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Bij het realiseren van een bouwwerk groter dan 120 m² gelden specifieke regels.

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

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde de dubbelbestemming Waarde - Archeologie te verwijderen als blijkt dat archeologische bescherming niet langer nodig is.

Hoofdstuk 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

De algemene bouwregels bevat bepalingen met betrekking tot ondergeschikte bouwdelen en ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

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

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. De kosten voor sanering van de agrarische opstallen, de bouw van de woningen en de inrichting en onderhoud van de bij het exploitatiegebied behorende gronden komen voor rekening van de initiatiefnemer. Afspraken over de mogelijke vergoeding van planschade zijn onderdeel van de anterieure overeenkomst.

Algemene (procedure)kosten die uit het project voortvloeien worden ten laste gebracht van initiatiefnemer. Daarnaast worden in de exploitatieovereenkomst alle op de initiatiefnemer te verhalen kosten opgenomen met betrekking tot de realisatie van het plan waaronder ondermeer; de kosten voor bovenwijkse voorzieningen en de kosten voor de aanleg van openbare ruimte. In de exploitatieovereenkomst worden verder stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden opgenomen. Tevens wordt opgenomen dat alleen onder de voorwaarde dat alle agrarische bebouwing gesloopt wordt, woningen mogen worden geplaatst.

Er vindt geen overdracht van gronden plaats naar de gemeente.