

GEMEENTE WIJCHEN

Bestemmingsplan Buitengebied, VAB-locatie Wezelseveldweg 1



Toelichting

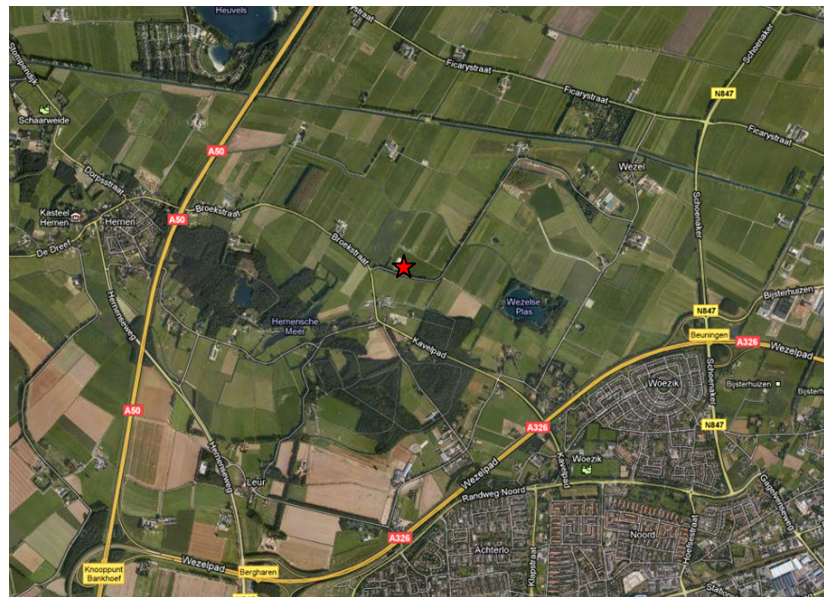
INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging plangebied	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan.....	3
1.4.	Leeswijzer	5
2.	BESTAANDE SITUATIE	6
3.	BELEIDSKADER.....	8
3.1.	Nationaal beleid.....	8
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.3.	Regionaal beleid.....	13
3.4.	Gemeentelijk beleid	13
3.5.	Conclusie beleid	20
4.	PLANBESCHRIJVING	22
4.1.	Kwantitatieve & kwalitatieve verevening	22
4.2.	Planconcept.....	23
4.3.	Bouwplan	25
4.4.	Landschappelijke inpassing	28
4.5.	Verkeer & parkeren	32
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	34
5.1.	Milieu	34
5.2.	Waterhuishouding	41
5.3.	Archeologie	47
5.4.	Cultuurhistorie	47
5.5.	Natuur	48
6.	JURIDISCHE TOELICHTING	50
6.1.	Indeling	50
6.2.	Artikelsgewijze bespreking	50
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	56
8.	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDHEID	57
8.1.	Overleg	57
8.2.	Zienswijzen.....	57

Bijlagen :

- *Eindsituatie plangebied*
- *Landschappelijke inpassing*



Globale ligging plangebied in groter verband (rode ster)

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

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Wijchen heeft het verzoek gekregen om het perceel van het voormalige agrarisch bedrijf aan de Wezelseveldweg 1 in Leur (kadastraal bekend gemeente Bergharen, sectie D, nummer 315) te mogen omzetten naar een educatief gezondheids- en welzijnscentrum waar cursussen en consulten op het gebied van yoga en Ayurvedische voedingsleer gegeven worden.

In het kader van het beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB- beleid) worden alle (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen gesaneerd. In ruil daarvoor wil de initiatiefnemer de bestaande woning in gebruik nemen als praktijkruimte en een nieuwe woning met bijgebouwen en een yogaruimte oprichten.

In de 1^e fase wordt alleen de nieuwe woning gebouwd en wordt de bestaande bedrijfswoning als praktijkruimte gebruikt. De bestaande (aan de bedrijfswoning gebouwde) schuur doet tijdelijk dienst als bijgebouw. Pas in de 2^e fase, als ook de aangebouwde schuur is gesloopt, worden een nieuwe praktijkruimte en een dubbele garage (ten behoeve van de nieuwe woning) gebouwd. Omdat het ook kan gaan om meerdaagse cursussen wordt bij bepaalde cursussen de mogelijkheid geboden om te overnachten. De cursussen bestaan uit maximaal 10 personen.

Omdat het initiatief niet past binnen het geldende bestemmingsplan zal het bestemmingsplan voor het plangebied herzien moeten worden. De gemeente is bereid hier medewerking aan te verlenen.

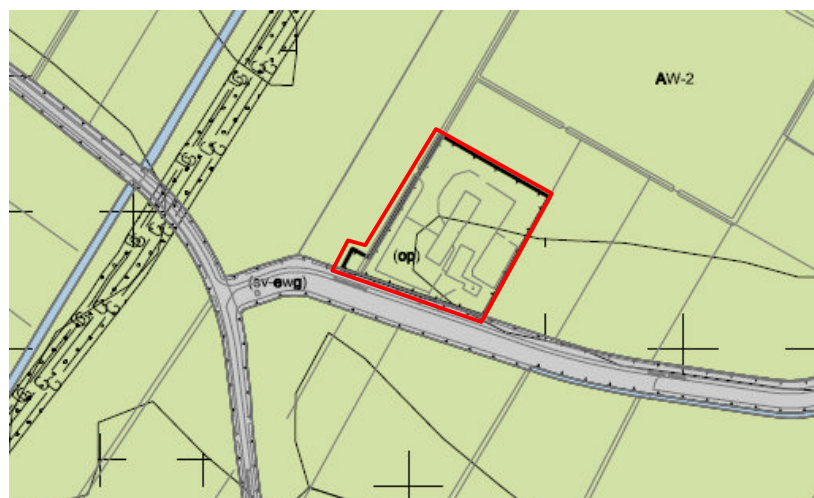
1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Wezelseveldweg 1, aan de rand van de polder, even ten noordwesten van de kern Wijchen tussen de kernen Hernen en Leur en het buurtschap Wezel.

Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Wijchen, vastgesteld door de gemeenteraad op 9 juni 2011. De gronden in het plangebied hebben hierin de bestemming 'Agrarisch met waarden - 2' en zijn voorzien van een agrarisch bouwvlak (wat precies samenvalt met de grens van het plangebied). Tevens heeft het plangebied de nadere aanduiding 'opslag', wat betekent dat in pandige opslag is toegestaan. In dit geval heeft dit betrekking op de stalling van caravans.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

Over een deel van het plangebied ligt daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Op grond van deze dubbelbestemming wordt de archeologische verwachtingswaarde van het gebied beschermd. Dit betekent dat voor het bouwen en/of het uitvoeren van werken of werkzaamheden onder nader beschreven voorwaarden bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1.000 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

In het bestemmingsplan is voorzien in een regeling voor functieverandering naar 'Wonen' door middel van het opstellen van een wijzigingsplan, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van de voormalige bedrijfswoning kan worden toegestaan. Het is echter binnen de wijzigingsbevoegdheid niet mogelijk om een nieuwe burgerwoning op te richten in combinatie met het starten van een praktijkruimte in de bestaande bedrijfswoning.

Daarom zal het geldende bestemmingsplan gedeeltelijk herzien moeten worden ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.4. Leeswijzer

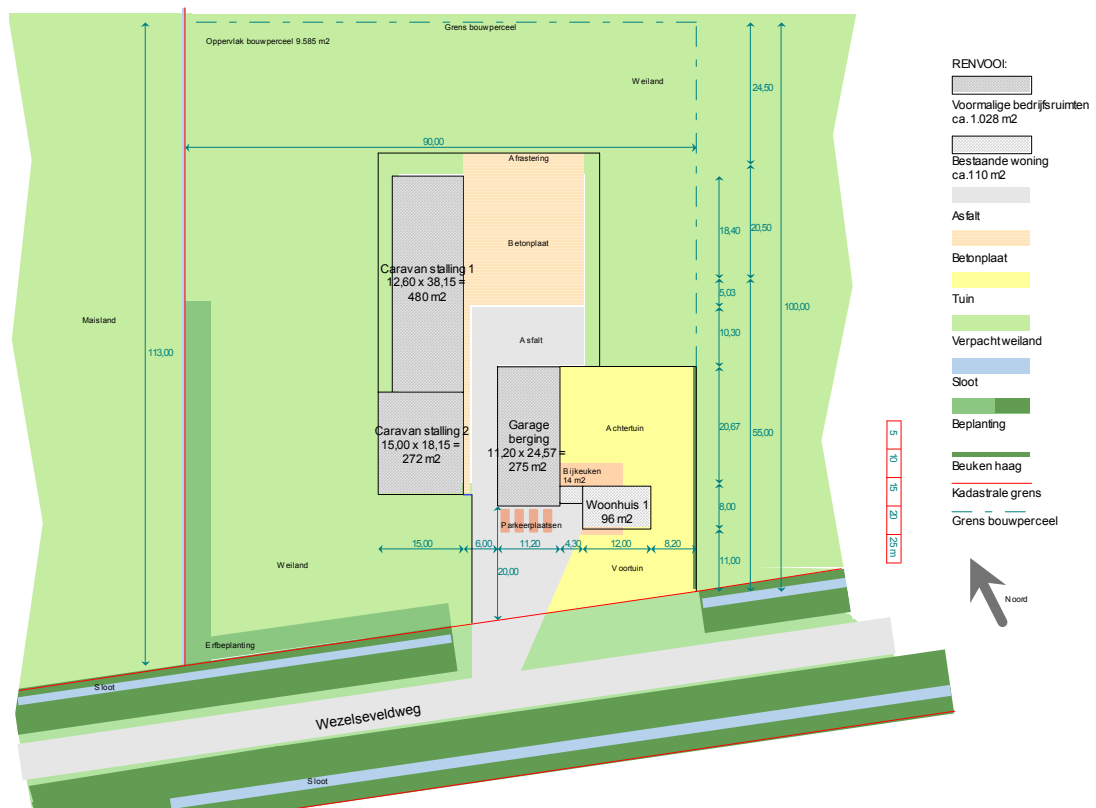
Deze toelichting is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3 beschrijft het beleidskader;
- Hoofdstuk 4 beschrijft de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied;
- Hoofdstuk 5 gaat in op de milieu- en omgevingsaspecten;
- Hoofdstuk 6 beschrijft het juridisch plan;
- Hoofdstuk 7 gaat in op de exploitatieovereenkomst;
- Hoofdstuk 8 tenslotte geeft de resultaten uit overleg en inspraak weer.

2. BESTAANDE SITUATIE

Het te ontwikkelen perceel is circa 22.425 m² groot. Een deel hiervan omvat het woonhuisperceel (circa 4.370 m²) met daarop een agrarische bedrijfswoning, (agrarische) bedrijfsgebouwen en verharding. De rest is in gebruik als agrarisch grasland en verpacht.

Het woonhuisperceel bestaat uit een bungalow (circa 96 m²) van circa 40 jaar oud en aangebouwde bijkeuken van circa 14 m². Daaraan gekoppeld bevindt zich een schuur van circa 275 m² in gebruik als garage/ berging. Daarnaast is er een vrijstaande stal bestaande uit een gedeelte van 480 m² en een deel van 272 m². De totale bebouwde oppervlakte is circa 1137 m². Op dit moment is de stal in gebruik als caravanstalling. Beide delen van de stal zijn van mestkelders voorzien. Tussen en achter de schuren is een groot deel van het perceel verhard met beton en asfalt.



Aan de zuidwestzijde is het plangebied voorzien van erfbeplanting en aan de westzijde loopt tevens een B-watergang. Verder is de Wezelseveldweg aan weerszijden voorzien van een rij eiken.

De Wezelseveldweg is een landbouwweg die de agrarische percelen ontsluit, gelegen tussen het Kavelpad aan de zuidzijde en de Ficarystraat

in het noorden. De weg loopt tussen de Broekstraat aan de westzijde en gaat over in de Hoogvonderweg die aan de noordoostzijde aansluit op de Wezelsedijk. De Wezelsedijk ontsluit het agrarisch gebied in noord-zuidrichting en loopt enigszins parallel met de Schoenaker (hoofdverbindingsweg tussen Wijchen en Beuningen). Tussen de agrarische gronden ten noorden van het plangebied en de Ficarystraat bevindt zich de wetering 'De Leijgraaf' die het gebied in oost-westelijke richting doorsnijdt. De Wezelsedijk vormt, naast de hoofdverbindingsfunctie van de Schoenaker, de verbinding tussen de agrarische gronden aan beide zijden van de Wetering.

Formeel kent de Wezelseveldweg een maximale rijsnelheid van 80 km/ uur. Effectief zal de snelheid hier echter lager uitvallen gelet op het smalle wegprofiel en de bochten in de weg. In het kader van duurzaam veilig wordt ernaar gestreefd dit soort wegen in te richten als 60 km/uur weg.



De Wezelseveldweg gezien vanaf de Broekstraat



Het plangebied gezien vanaf de Wezelseveldweg

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijk relevante beleidskaders beschreven waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

3.1. Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

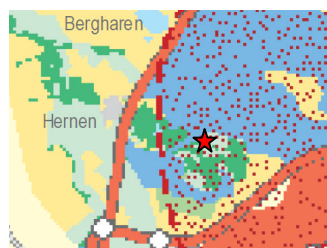
Conclusie

Het beleid van de rijksoverheid heeft geen consequenties voor het plangebied. Er zijn geen nationale belangen in het geding en afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.

3.2. Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

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 lokale zaken.



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

Op de beleidskaart ruimtelijke structuur is het plangebied gelegen binnen de Ecologische hoofdstructuur (EHS) en meer specifiek de 'EHS-verbindingszone'. Tevens maakt het plangebied onderdeel uit van het 'waardevol landschap'. Tenslotte geldt het beleid voor 'functieverandering' van agrarische bebouwing'. Het zoekgebied voor regionale waterberging is in de streekplanuitwerking 'Waterberging' komen te vervallen.

Natuur

Het plangebied ligt in een ecologische verbindingszone (EVZ). Met de EVZ neemt de versnippering van de natuur af en ontstaan meer migratiemogelijkheden voor plant- en diersoorten. De zones, waar de ecologische verbindingfunctie wordt versterkt, bestaan uit landbouwgronden en verspreid gelegen kleine natuur- en bouselementen, waarbij veelal beken en andere watergangen de as van de ecologische verbindingszone vormen.

Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast (zie verder onder Ruimtelijke Verordening Gelderland).

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 het '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 vragen Gedeputeerde Staten bij een aanzienlijke uitbreiding van bebouwing of infrastructuur een beeldkwaliteitsparagraaf in het ruimtelijke plan. Daarbij dient er sprake te zijn van behoud of versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten.

Voor het waardevol landschap 'Rivierduin Wijchen-Bergharen' ter hoogte van het plangebied zijn de navolgende kernkwaliteiten benoemd in de streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen:

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.

Functieverandering naar woon-werkcombinaties

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.

Naast wonen ondersteunen ook niet-agrarische werkfuncties in het buitengebied de vitaliteit van het landelijk gebied. Daarom wil de provincie functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied naar kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk maken tot een maximum van 500 m² vloeroppervlak per locatie. De resterende vrijgekomen gebouwen worden gesloopt. Daarnaast geldt dat er geen detailhandel mogelijk is (behalve van op het bedrijf zelf gemaakte producten), dat er geen aanzienlijke verkeersaantrekkende werking optreedt en dat buitenopslag niet is toegestaan. Vervangende nieuwbouw is niet mogelijk.

Daarnaast dient 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 de functieverandering aan de orde is.

Inmiddels heeft de provincie de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en is deze in werking getreden. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van het streekplan.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op basis van de Wro kunnen middels een provinciale verordening regels gesteld worden omtrent de inhoud en de toelichting van bestemmingsplannen, voor zover provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Provinciale staten van Gelderland hebben op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. Op 27 juni 2012 hebben Provinciale Staten de RVG deels herzien. Deze herziening is per 5 juli 2012 in werking getreden en verwerkt in de geconsolideerde versie.

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

- binnen bestaand bebouwd gebied;
- binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;
- 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.

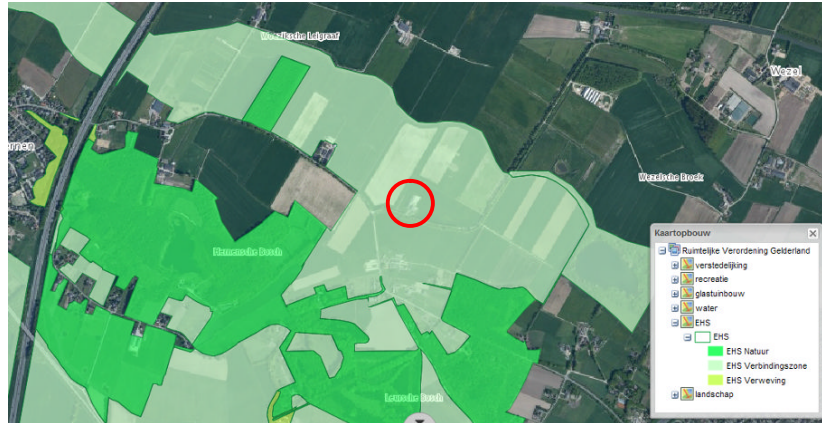
In afwijking van 2.2 van de RVG kan in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken tevens mogelijk worden gemaakt in geval van functieverandering naar een niet-agrarische functie, mits:

- sprake is van de vervanging van bestaande bebouwing door nieuwe bebouwing, die leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak;
- het plangebied gelegen is buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw;
- in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt aangegeven op welke manier bebouwing landschappelijk wordt ingepast.

In het geval van nieuwe bebouwing in het kader van functieverandering kan voor de maatvoering en specifieke voorwaarden ten aanzien van het bepaalde in artikel 2.3 onder b worden aangesloten bij het bepaalde in paragraaf 2.3 van het streekplan 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, voor zover dit het multifunctioneel gebied betreft, als streekplanuitwerking vastgesteld.

Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de kaart 'EHS' behorende bij de RVG, waarin is te zien dat het plangebied valt binnen een gebied met de aanduiding 'EHS verbindingszone'. Binnen de EHS geldt de “nee, tenzij”-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.



Uitsnede kaartviewer www.ruimtelijkeplannen.nl met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)

In gebieden aangeduid als ‘EHS-verbinding’ zijn initiatieven voor kleinschalige woon-werkcombinaties mogelijk, wanneer wordt bijgedragen aan de realisering van de natuurdoelen. Deze moeten dan onderdeel zijn van de realisering van het initiatief. Door gelijktijdig met een initiatief bij te dragen aan de realisering van de natuurdoelen kan het mogelijk zijn om significante aantasting van kernkwaliteiten of omgevingscondities te voorkomen. Dit geldt alleen wanneer daarmee geen bestaande natuurwaarden significant worden aangetast en geen barrières voor de gewenste samenhang worden gecreëerd.

Initiatiefnemers van ingrepen binnen de EHS zullen de effecten van de ingreep op kernkwaliteiten en omgevingscondities moeten onderzoeken. De kernkwaliteiten en omgevingscondities die gelden binnen de EHS zijn vastgelegd in de streekplanuitwerking “Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur”.

De kernkwaliteiten van een bepaald gebied zijn gelijk aan de door Gedeputeerde Staten geformuleerde natuurdoelstellingen voor dat gebied. Dit houdt in dat niet alleen de aanwezige natuurwaarden worden beschermd maar ook de door Gedeputeerde Staten nagestreefde natuurwaarden. Omgevingscondities zijn de omstandigheden waaraan voldaan moet worden om de kernkwaliteiten te bewerkstelligen (omgevingskwaliteit in de zin van kwaliteit van bodem, water en lucht, en

de kwaliteit van de ruimte in de zin van omvang, samenhang en structuur).

Conclusie

De sloop van de bestaande vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing zorgt voor een afname van het bebouwde oppervlak en daarnaast wordt bijgedragen aan de realisering van de natuurdoelen door de natuurwaarden van het plangebied te vergroten en het geheel landschappelijk in te passen. Tevens wordt door de sloop van de vrijstaande stal een barrière voor de gewenste samenhang weggenomen.

Ten slotte geeft het beleid voor 'functieverandering' richtlijnen voor de mogelijkheden van het hergebruiken van agrarische bebouwing. Voor niet-agrarische bedrijvigheid geldt een maximum oppervlakte van 500 m² per locatie, waarbij de resterende vrijgekomen bebouwing moet worden gesloopt.

Omdat het plangebied is gelegen in de EHS vindt er geen toets plaats aan het door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale beleidskader van de Stadsregio Arnhem – Nijmegen en dient te worden teruggevallen op het streekplan.

Voor de conclusies met betrekking tot het provinciale beleid wordt verwezen naar paragraaf 3.5.

3.3. Regionaal beleid

Regionaal Plan 2005 - 2020

De Stadsregio Arnhem – Nijmegen heeft in het Regionaal Plan de gemeenschappelijke beleidsambities vastgelegd tot 2020. Gestreefd wordt naar een hoogwaardige regionale ontwikkeling van de Stadsregio als geheel.

Met de inwerkingtreding van de RVG zijn de woningbouwcontouren uit het regionaal plan hierin overgenomen. Over functieverandering worden in het Regionaal Plan geen uitspraken gedaan. De RVG is het beleidskader waaraan de provincie bestemmingsplannen toetst.

Het plan is niet in strijd met het regionale plan.

3.4. Gemeentelijk beleid

Strategische Visie Wijchen

In maart 2007 heeft de gemeenteraad 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 4 leidende thema's, te weten:

1. Bedrijvig Wijchen;
2. Sociaal sterk;
3. Duurzaam groen;
4. 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 Landschapsontwikkelingsplan (december 2006).

Structuurvisie Wijchen

De structuurvisie Wijchen, vastgesteld door de gemeenteraad op 9 juli 2009, 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 (= plangebied);
- 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 van de agrarische sector;
- behoud en versterking van bestaande recreatieterreinen;
- 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.

Conclusie

De planontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten uit de gemeentelijke structuurvisie.

Landschapsontwikkelingsplan Beuningen, Druten, Wijchen

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

In het LOP wordt vanuit landschappelijk oogpunt aangegeven 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.

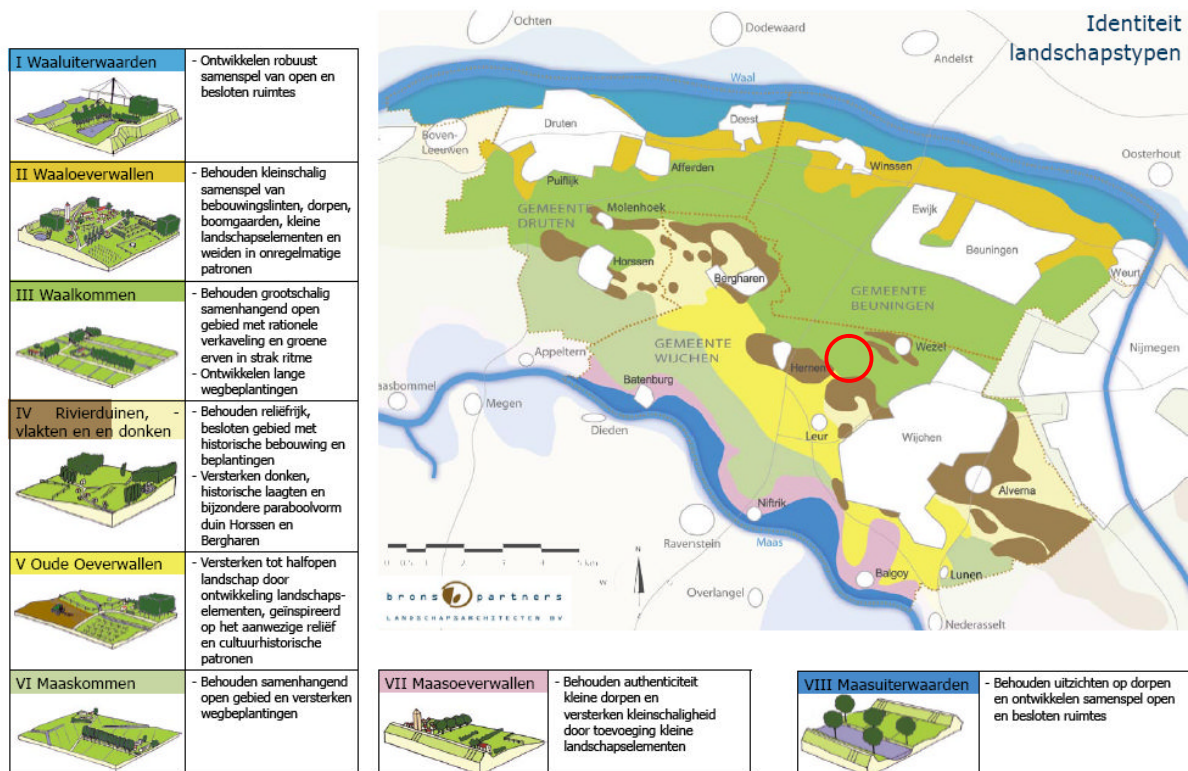
Het landschap van de 3 gemeenten is opgedeeld in 8 landschapstypes. Het plangebied ligt op een overgangszone tussen rivierduin en vlak komgebied (Waalkommen) met een overwegend karakter van de komgronden.

De waardering van de Waalkommen uit zich in de openheid in waardevol, vooral in contrast met de besloten oeverwallen en rivierduinen. Het ritme van lange rechte wegen en weteringen en de rechte kavels met repeterende maten maken het landschap duidelijk, overzichtelijk en herkenbaar. De met name grootschalige landbouw is de drager van deze openheid. Het gebied heeft een functionele uitstraling. Door het niet consequent doorvoeren van wegbeplantingen zijn de voor de kommen zo karakteristieke landschappelijke kamers niet overal even sterk. Het ritme

van groene erven op flinke afstand van elkaar geleedt de ruimte op een prettige manier.

Voor de Waalkommen gelden de volgende doelstellingen:

- Behouden en versterken open landschap.
- Behouden agrarische functie door bieden van toekomstmogelijkheden.
- Ontwikkelen recreatieve routes en verbindingen.
- Ontwikkelen sterk patroon van wegbeplantingen en weteringen.



De rivierduinen vertegenwoordigen lokaal hoge natuurwaarden. Het gebied heeft een hoge belevingswaarde door het afwisselende beeld, het historische karakter en de kleinschaligheid. Hierdoor is het recreatief zeer aantrekkelijk en is het een prachtige woonomgeving. Vooral de steile noordranden op de overgang met de lager gelegen kommen zijn belangrijk in de beleving van het reliëf. De donken die verspreid in de omgeving liggen geven een extra dimensie aan het rivierenland. Dit deelgebied is door de provincie aangewezen als waardevol landschap.

Voor de rivierduinen gelden de volgende doelstellingen:

- Recreatie reguleren, intensieve recreatie uitsluiten. - Ruimtelijke samenhang tussen rivierduinen en omliggende landschapstypen versterken.

- Natuurwaarden en EVZ ontwikkelen.
- Bosareaal vergroten.
- Versterken historische bebouwing, boerderijen, en wegenstructuur door beplanting.
- Cultuurhistorisch bewustzijn vergroten.

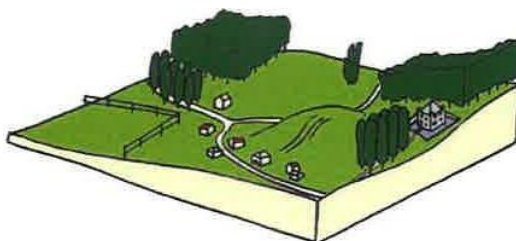
Voor het landschapstype 'rivierduinen, vlakten en donken' staat centraal dat de hoogteverschillen en de historische waarden van het gebied behouden dienen te blijven. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen aansluiten op de bestaande patronen en deze waar nodig met het toevoegen van landschapselementen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

Voor nieuwe ontwikkelingen op de rivierduinen, vlakten en donken 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.

Het stedenbouwkundig ontwerp dient rekening te houden met de hoofdinrichting van het duin en zorgvuldig om te gaan met de vormgeving van groene randen.

Conclusie

Het gebied is gesitueerd op de overgang van 2 landschapstypen. Binnen de komgebieden zijn incidenteel bosjes aanwezig. Het plan wordt landschappelijk ingepast, waarbij de nadruk wordt gelegd op een gesloten landschappelijke rand langs de west- en een deel van de zuidzijde van het perceel in aansluiting op de karakteristiek van het rivierduin, met aan de noordoostzijde een open gebaar naar de komgronden. Hier wordt tevens voorzien in de aanleg van een natuurlijke waterpartij.



Beleidsnota wonen en werken in het buitengebied

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

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

- alle op het perceel aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt (ook al is dit meer dan 1.500 m²), met uitzondering van monumentale/ karakteristieke/ cultuurhistorisch waardevolle panden.
- de nieuwe woningbouw mag plaatsvinden op grond in eigendom van de initiatiefnemer. In principe dient de nieuwbouw plaats te vinden in de directe nabijheid van het reeds aanwezige hoofdgebouw. Indien dit vanuit het oogpunt van ruimtelijk kwaliteit gewenst is, kan een andere locatie op gronden in eigendom van de initiatiefnemer binnen of buiten het bouwvlak worden benut;
- toegestaan zijn woningen van maximaal 800 m³ met een bijgebouw van 80 m²;
- een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Ten aanzien van het bovenstaande kan aanvullend worden vermeld dat op basis van de meest recente beleidsuitgangspunten met betrekking tot de inhoud van woningen in het buitengebied, een grotere woninginhoud kan worden toegestaan. Dit uitgangspunt heeft zijn planologische vertaling gekregen in een afwijkingsregel in het recent vastgestelde bestemmingsplan voor het buitengebied van Wijchen.

Functieverandering naar woon-werkcombinaties

Naast functieverandering naar wonen of naar werken, is ook een functieverandering naar woon-werkcombinaties mogelijk. In dit geval gaat het om hergebruik van een deel van de vrijkomende bedrijfsgebouwen door een woning met bijbehorende bedrijfsruimte.

Hiervoor geldt dezelfde benadering als voor 'functieverandering naar wonen', waarbij het uitgangspunt (uit het Streekplan), dat tenminste 50 % van de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, gehandhaafd blijft. Het resterende oppervlak aan gebouwen mag gebruikt worden voor wonen. Ook gelden voor de werkfunctie dezelfde maximale maten als bij functieverandering naar werken: 500 m² vloeroppervlak per locatie voor niet-agrarische bedrijvigheid.

Het verschil is dat in plaats van een woongebouw een woon-werkcombinatie kan worden gerealiseerd. Tussen wonen en werken dient een directe relatie te bestaan; De bewoner van de woning heeft een directe band met het bedrijf.

Kadernota 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 wegverkeerslawaaï 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.

Conclusie

Voor de nieuwe woning is geen sprake van een hoger geluidsniveau. De woning blijft voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

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;
- 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 wil 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 Wezelseveldweg is zodanig gedimensioneerd dat deze overeenstemt met de voorgenomen snelheidsreductie. Het feitelijke

verlagen van de voorgeschreven rijsnelheid heeft nog niet plaatsgevonden.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met het GVVP. Het aspect duurzaam veilig is niet direct toepasbaar op het betreffende perceel.

3.5. Conclusie beleid

Het beleid van de rijksoverheid heeft geen consequenties voor het plangebied. Er zijn geen nationale belangen in het geding en afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.

Het plangebied maakt deel uit van het waardevolle landschap 'Rivierduin Wijchen - Bergharen' op grond van de streekplanuitwerking. In samenhang met de situering binnen de EHS, geldt hier een 'nee tenzij' regiem. Aantasting van de kernkwaliteiten is niet toegestaan, 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 en behoud van of versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten wordt nagestreefd. Vooral bij uitbreiding met bebouwing in de nadere uitwerking van het streekplan zijn de kernkwaliteiten van dit waardevolle landschap van belang. Bestemmingswijziging is niet mogelijk als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast.

Met het plan worden de kernkwaliteiten van het gebied niet aangetast. De betreffende gronden zijn namelijk gelegen op de overgang van het rivierduin naar het komgebied met de overwegende karakteristiek van het komgebied.

Alle voormalige agrarische opstallen (circa 1.027 m²) worden gesloopt en er wordt in ruil hiervoor een vervangende woning met bijgebouw gebouwd. De bestaande woning met aangebouwde bijkeuken wordt gebruikt voor de beoogde praktijkruimte en er worden aanvullend een kleine yogaruimte en een ingangsportaal bij de beoogde praktijkruimte bijgebouwd. Het totaal van de niet agrarische werkfunctie blijft (met een oppervlakte van 260 m²) ruim onder de in het streekplan genoemde 500 m². Met het vervallen van de bouwmogelijkheden op het agrarisch bouwperceel, en het verwijderen van een groot oppervlak aan beton- en asfaltverharding, leidt dit tot een substantiële vermindering van bebouwd en verhard oppervlak op deze locatie in het buitengebied.

Het plan wordt landschappelijk ingepast, waarbij de nadruk wordt gelegd op een gesloten landschappelijke rand langs de westzijde en een deel van de zuidzijde van het perceel in aansluiting op de karakteristiek van het rivierduin, met aan de noordoostzijde een open gebaar naar de komgronden. Hier wordt tevens voorzien in de aanleg van een natuurlijke waterpartij. Het plan draagt bij aan de realisering van de natuurdoelen

door de natuurwaarden van het plangebied te vergroten (verkleining bouwvlak) en het geheel landschappelijk in te passen met voldoende beeldkwaliteit.

Op grond van de Ruimtelijke Verordening Gelderland is functieverandering naar niet agrarische functies onder voorwaarden toegestaan. In het geval van nieuwe bebouwing in het kader van functieverandering kan voor de maatvoering en specifieke voorwaarden worden aangesloten bij bepalingen van het streekplan en de als uitwerking hiervan door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale beleidskaders.

Het regionale beleidskader wordt gevormd door het door de Stadsregio Arnhem - Nijmegen vastgestelde beleidskader "Notitie functieverandering". Dit beleid is, voor zover dit het multifunctioneel gebied betreft, als streekplanuitwerking vastgesteld. Aangezien het plangebied onderdeel uitmaakt van de EHS geldt het regionale beleidskader niet en dient te worden teruggevallen op het streekplan.

Functieverandering is mogelijk op grond van het streekplan in de vorm van functieverandering in bestaande gebouwen. Vervangende nieuwbouw is niet mogelijk bij functieverandering naar werken binnen de EHS.

De provincie Gelderland heeft echter op 28 september 2012 aangegeven akkoord te kunnen gaan met de nieuwbouw van de aanvullende kleine yogaruimte ondanks de strijdigheid met het provinciale beleid. Er vindt namelijk een reductie van bebouwing plaats, de nieuwbouw heeft een kleine oppervlakte, het is een (maatschappelijke) functie die niet tot hinder leidt en er bestaat samenhang tussen de nieuwbouw en het totale plan.

Het plan is niet strijdig met de regionale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Met betrekking tot de proportionele verevening, zoals gesteld in de beleidsnota wonen en werken in het buitengebied, wordt aansluiting gezocht bij het landschapsontwikkelingsplan.

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 op eigen terrein. De aspecten geluid, luchtkwaliteit en waterhuishouding worden behandeld in hoofdstuk 5.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Kwantitatieve & kwalitatieve verevening

Voorwaarden

Binnen de geldende 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 overvloedige 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 een EVZ. De verbindingzones bestaan uit landbouwgronden en verspreid gelegen kleine natuur- en bouselementen, waarbij veelal beken en andere watergangen de as van de ecologische verbindingzone vormen.

Het LOP 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 aan de noordwestzijde van het huidige bouwvlak te situeren in combinatie met de nieuwbouw van de praktijkruimte meer centraal op het perceel.

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

4.2. Planconcept

De initiatiefnemers willen graag een nieuw woonhuis bouwen met bijbehorende bijgebouwen en uiteindelijk een yogaruimte volgens de Vastu principes van natuurlijke bebouwing en planning, en in harmonie met de natuurwetten (Vedisch bouwen). Dit ter ondersteuning van hun eigen gezondheid en voor de ontwikkeling van yoga en Ayurvedische activiteiten.

Het plangebied komt overeen met de omvang van het in het geldende bestemmingsplan buitengebied opgenomen agrarisch bouwvak. Aan de westzijde is in het geldende bestemmingsplan nog een klein hoekje meegenomen binnen dit bouwvlak; hier stond vroeger een schuur. Dit gedeelte van de gronden behoort niet tot het te ontwikkelen terrein, maar dient wel te worden meegenomen in dit bestemmingsplan. Hier moet de aanduiding 'agrarisch bouwvlak' worden verwijderd en krijgen de gronden de onderliggende agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheid. Voor het overige komen de agrarische bestemming, alsmede de agrarische bouwmogelijkheden te vervallen.

Het perceel wordt bestemd ten behoeve van de voorgenomen functie en de daarbij behorende bebouwing en beplanting. Het oppervlak dat voor bebouwing in aanmerking komt wordt sterk beperkt ten opzichte van de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan. Het perceel krijgt een landschappelijke inpassing, waarmee tevens de proportionele verevening op grond van het functieveranderingbeleid wordt vormgegeven. De waterplan maakt hier deel van uit en dient tevens voor de opvang van het schone hemelwater vanuit het perceel.

Elementen

Alle elementen spelen een belangrijke rol bij het Vedisch ontwerpen. Er wordt getracht om alle basiselementen, zoals lucht, water, zon, aarde en het vuur in balans te brengen. Van daaruit ontstaan vervolgens regels voor het bouwen van een huis, maar ook voor de onmiddellijke omgeving van het huis. De balans is belangrijk om het functioneren in een huis te ondersteunen. Er wordt bijvoorbeeld gekookt waar de "stofwisseling" van het huis dit ondersteunt, of er wordt gestudeerd waar de geestelijke concentratie wordt aangemoedigd.

Zon

In de Vedische bouwwijze speelt de zonligging een uitermate belangrijke rol. De eisen die aan de bouw van een Vedische woning gesteld worden vereisen een vrij gezichtsveld gericht op het oosten. Om het maximale voordeel te behalen van de energie van de in het oosten opkomende zon moet de toegangsgevel beschreven kunnen worden. Dit betekent dat deze gevel niet alleen op het oosten gericht moet te zijn, maar dat hiervoor ook geen belemmerende bebouwing aanwezig mag zijn. De azimuthhoek (circa 60°) van het nieuwe woonhuis dient vrij te blijven.

Om die reden is de nieuwe woning wat verder vanaf de weg gesitueerd en is het gericht op de kardinale punten. Het biedt daardoor een correcte oriëntatie voor de bewoners op basis van parameters van de aarde, voor beweging en magnetische- en energielijnen. Door de juiste oriëntatie bieden de nieuwe gebouwen ook optimale omstandigheden voor het opwekken van bijvoorbeeld zonne-energie.

De oriëntatie van de woning wordt ingebed in de voor het plangebied opgestelde landschappelijke inpassing.

Water

Volgens de Vedische architectuur zijn problemen met ondergrondse waterstromen te voorkomen door de waterpartijen in evenwicht te brengen. Waar het Hernensche Meer ten zuidwesten gesitueerd is en het Uiversnest ten noordoosten, zal door het graven van een vijver direct ten noordoosten van de nieuwe woning het gewenste evenwicht ontstaan. De vijver, met een oppervlak van circa 1.000 m², gemeten vanaf de insteek, kan tevens dienst doen voor de opvang van schoon hemelwater van verharde oppervlakken binnen het plangebied.

Maatvoering

Bij een Vastu aanpak gelden de oude Vedische principes betreffende de oriëntatie, de locatie en de dimensionering van gebouwen. Deze aanpak geeft gedetailleerde aanwijzingen voor bijvoorbeeld de bouwkael maar ook aan de wijze van beplanting.



Uiteindelijk heeft dit geleid tot een concept waarin het bouwperceel is verdeeld in 4 ruimten:

- Woonruimte (Residence Area);
- Tuin (Agricultural Area);
- Bos (Forest Park);
- Praktijk (Ayurveda & Yoga Practice).

4.3. Bouwplan

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het omzetten van de bestaande agrarische bestemming naar een educatief gezondheids- en welzijnscentrum waar cursussen en consulten op het gebied van yoga en Ayurvedische voedingsleer gegeven worden. Meer specifiek is het de bedoeling om de volgende activiteiten aan te bieden:

- Persoonlijk voedings- en levensstijlconsulten;
- Vegetarische kooklessen;
- Yogalessen;
- Ayurveda-, yoga- en zwangerschapscursussen.

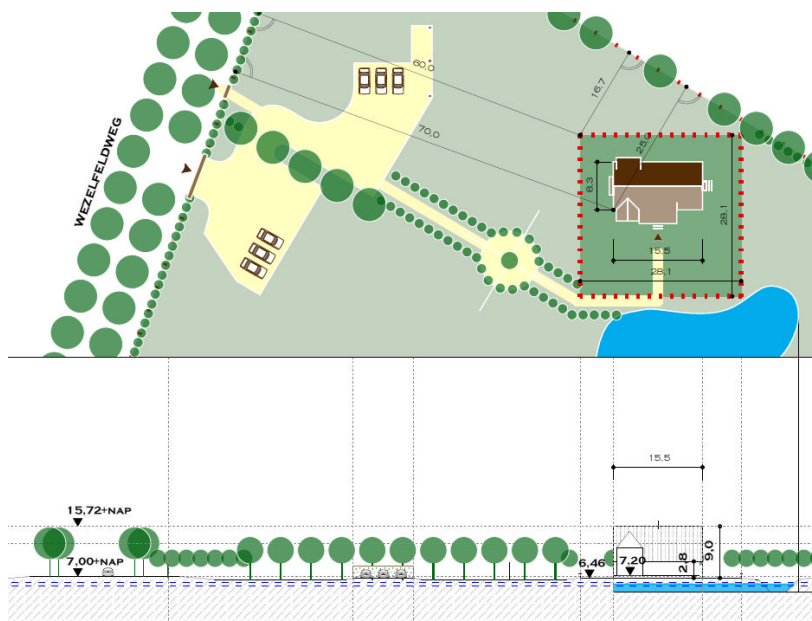
Om dit mogelijk te maken wordt in de 1^e fase de vrijstaande stal (circa 752 m²) gesloopt. Daarnaast zal de betonnen en asfalt bestrating verwijderd worden. De overige bebouwing wordt ingepast. Ter vervanging van de bestaande woning wordt een vrijstaande woning teruggebouwd.

De nieuw te bouwen woning wordt opgericht met de voorgevel op het oosten en bestaat uit één bouwlaag met kap (maximaal 1.000 m³ en een oppervlakte van circa 190 m²). De woning staat bovendien binnen de achterste gevellijn van de te slopen stal. Volgens de Vedische richtlijnen zal de voormalige woning een exacte noord ingang krijgen door middel van een aangebouwd ingangsportaal (circa 20 m²). Voor de nieuw te bouwen woning wordt een vijfverpartij gerealiseerd en op de perceelsgrenzen rondom (maar met name aan de westzijde) komt erfbeplanting.

De stal is onderkeldert met mestputten. De lege ruimtes die ontstaan door het slopen van de stallen zullen worden opgevuld met aarde afkomstig uit de vijver. Er wordt uitgegaan van een gesloten grondbalans. Dat wil zeggen dat geen grond aan- of afgevoerd hoeft te worden. Naar verwachting is circa 1.000 tot 1.300 m³ grond nodig om de oude mestkelders op te vullen. Uit de vijver met een te ontgraven oppervlakte van circa 1.050 m² komt circa 1.800 m³ grond. Dit is voldoende om een gesloten grondbalans te realiseren.

De bestaande bedrijfswoning (circa 110 m²) met aangebouwde schuur blijft vooralsnog in gebruik tot dat de nieuwe woning is gerealiseerd. Daarna zal deze bedrijfswoning als praktijkruimte dienst gaan doen. De aangebouwde schuur blijft vooralsnog in gebruik als garage/ berging tot

de nieuwe garage, van maximaal 80 m² ten behoeve van de nieuwe woning, is gerealiseerd. Hierna wordt de aangebouwde schuur van 275 m² eveneens gesloopt en door nieuwbouw vervangen in de vorm van een yogaruimte (circa 130 m²) met sanitaire voorzieningen en een kleine keuken. De totale oppervlakte voor praktijkruimte (voormalige woning en yogaruimte) bedraagt dan circa 260 m².



Nieuwe woning

oostgevel



zuidgevel

4.4. Landschappelijke inpassing

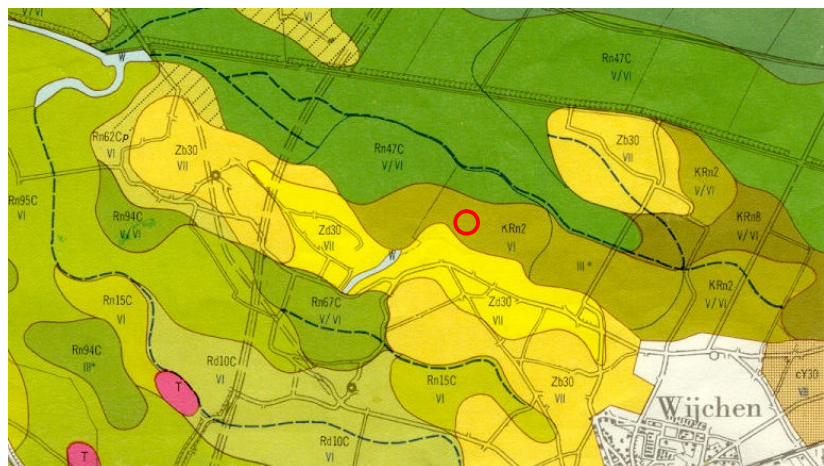
Het initiatiefplan wordt op verantwoorde wijze in de landschappelijke context ingepast. Hieronder wordt aangegeven op welke wijze hier aandacht aan is besteed.

Bodem en water

De bodem van het plangebied en omgeving is primair gevormd onder invloed van water en wind. Het sterke contrast van de gedeeltelijk beboste rivierduinen met de vlakke, open komkleigebieden leidt tot een zeer afwisselend landschap.

In het oostelijk deel van het Land van Maas en Waal ligt, in een strikte noordwest-zuidoost-ordening, een aantal zandruggen. Deze grove, grindhoudende zandgronden zijn oorspronkelijk rivierafzettingen van Rijn en Maas, waarin later, door verstuiwing een sterke mate van accidentatie ontstond. De grootste hoogte ligt ten zuidoosten van Hernen en meet circa 14,5 m +NAP.

Meer algemeen van karakter zijn de uit grove kleideeltjes en zand opgebouwde stroomruggen, die in de nabijheid van de rivierbeddingen door stromend water werden afgezet. Naarmate het water minder snel stroomde, zijn fijnere zand- en kleidelen afgezet. Verder van de rivier af werden achter de stroomruggen in vrijwel stilstaand water de fijnere kleideeltjes afgezet. Deze gronden hebben lang een moerasachtig karakter gehad, waarbij het rivierwater nog regelmatig, via doorbraken door oeverwal of (later) dijk binnendrong.



Fragment bodemkaart met projectgebied gelegen in zone oude rivierklei (bron: Stiboka)

Het projectgebied ligt in de overgangszone van rivierduin naar vlakke, open kom. De bodem bestaat hier uit oude rivierklei (poldervaaggrond).

bestaande uit zware zavel (kRn2). Het maaiveld is relatief vlak en ligt op een gemiddeld peil van 6,5 m +NAP.

Het grondwaterpeil fluctueert tussen 0,4 – 0,8 m (GHG) en > 1,2 m (GLG) minus maaiveld (grondwatertrap VI).

Landschappelijke context

Door de matige bodemgeschiktheid (voor landbouw) van het rivierduin zijn grote delen bebost. Vooral de randen, de overgangen naar de lagere, meer vruchtbare gronden zijn in cultuur gebracht. Hetzelfde geldt voor de vruchtbare en goed bewerkbare stroomruggen; hier werden de nederzettingen gevestigd; redelijk beschermd tegen hoge rivierstanden, maar nog voldoende dicht bij het water om in de directe nabijheid van de (agrarische) gemeenschap geschikte landbouwgronden te kunnen vinden.

Verder van de rivier af werden achter de stroomruggen, in vrijwel stilstaand water, de fijnere kleideeltjes afgezet. Deze gronden hebben lang een moerasachtig karakter gehad, waarbij het rivierwater nog regelmatig, via doorbraken door oeverwal of (later) dijk binnendrong. De zware kleigrond werd uiteindelijk toch in cultuur gebracht, doch staat in feite slechts weidebouw toe. Daardoor is hier veelal sprake van een uitgestrekt open landschap, waarin slechts een enkele beplantingslijn langs weg of wetering voor enige geleiding zorgt. De verkaveling is rechthoekig, het waterstelsel fijnmazig. Bebouwing kwam hier pas laat in de 20^e eeuw, in de vorm van verspreide ruilverkavelingsboerderijen.

Wat noordelijk van het plangebied liggen in de kom enkele restbeddingen van voormalige rivierlopen. Doordat deze “watersporen” nog altijd van invloed zijn op grondwaterstromingen en een drainerende invloed hebben op de hogere gronden, zijn hier later door de mens de verschillende weteringen gegraven, zoals de Woeziksche Leijgraaf.

Ecologisch patroon

Het projectgebied ligt in het overgangsmilieu, en draagt bij tot de ecologische gradiënt tussen het besloten milieu van het rivierduin naar de grootschalige open komgronden. Het natuurlijke bosgezelschap bestaat hier uit het Elzen-vogelkersverbond, of het Vochtige elzen-essenbos. In de lagergelegen gebieden is sprake van een grootschalige openheid, waarin slechts een enkele lijnvormige beplantingscoulisce voorkomt (o.m. wegbepantingen, elzensingels en knotwilgen). Ook zijn plaatselijk populierenblokken aangeplant. Het natuurlijke bosgezelschap bestaat hier uit Vochtig elzen-essenbos, of Elzenbroek, c.q. Berkenbroek, beide met bijmenging van soorten uit het Wilgenbroek-struweel.

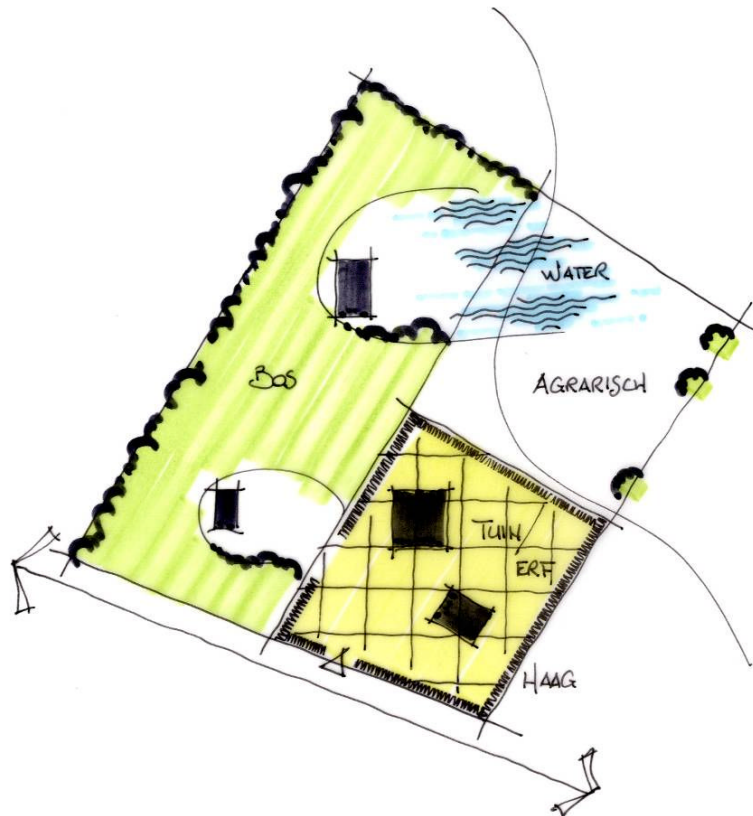
Landschappelijke inpassing

Het plan beslaat een min of meer vierkant perceel (het voormalig agrarisch bouwblok), dat grofweg in 3 delen kan worden ingedeeld. Het westelijk deel wordt ingeplant als parkbos. Incidenteel wordt hier ruimte gereserveerd voor een bebouwingselement (woning en garage/ berging). Deze zone presenteert zich als bosperceel.

De oostzijde wordt weer in tweeën gedeeld en bestaat uit:

- Een praktijkdeel met enkele bebouwingseenheden in de vorm van ateliers c.q. workshopruimten (voorzijde);
- en een semi-agrarisch deel met groente-, kruiden- en bloementuinen (achterzijde).

Het voorste deel presenteert zich sterk naar “buiten” met bebouwing, tuin en erf, terwijl het achterste deel een vooral open en agrarische karakteristiek vertoont en dus goed aansluit bij het achterliggende landschap.



Masterplan landschappelijke inpassing

Hiermee kan het perceel in gebiedseigen termen worden geïnterpreteerd en laat het zich op natuurlijke wijze inpassen in de omgeving.

Uitwerking plan

Tuin en erf

De omgeving van het bestaande (en te handhaven) woonhuis wordt ingericht ten behoeve van het beoogde studie- en praktijkcentrum. Het erf wordt toegankelijk via een riante inrit en biedt ruimte voor parkeren, terwijl de tuinen geschikt zijn voor verblijf en verpozing. Een achter de woning te realiseren bijgebouw gaat fungeren als yogacentrum. Met hagen (beuk, meidoorn, of iets soortgelijks) wordt de begrenzing van dit terreindeel gemarkeerd.

Parkbos

Onmiddellijk na het betreden van de kavel, in de zuidwesthoek van het perceel, wordt langs de westelijke grens van het perceel een groene parkachtige situatie gecreëerd met behulp van streekeigen beplanting. De bestaande boomsingel op de erfgrans wordt daarbij uitgebreid tot een structuurrijk parkbos, opgebouwd uit boomlaag, struiklaag en kruidlaag. Basissoorten in de boomlaag zijn iep, es, els, esdoorn, ratelpopulier, wilg. In de onderbeplanting worden als basissoorten verwerkt: meidoorn, sleedoorn, kornoelje, hazelaar, gelderse roos, eglantier en vlier. In de kernzone kan deze basisopzet worden “verrijkt” met andere soorten.

Het gebruik van dit park dient ter ondersteuning van de yoga activiteit door het creëren van:

- Een wandelpad in het bos;
- Een aantal meditatieplaatsen in de openlucht;
- Aandachtplekken langs het wandelpad.

Een wandeling over het bospad is een ervaring voor de zintuigen. Het gaat hierbij om voorwerpen als kleine beelden en natuurlijke geluidmakers zoals een windorgel van bamboe. Dit alles is bedoeld om de zintuiglijke waarneming te verlevendigen. Een wandeling over dit bospad sluit tevens aan bij de cursussen en bewustzijnstrainingen die aangeboden worden in de Ayurvedische praktijk. De verandering van het landschap langs het pad zal cliënten tevens bewuster maken van de afwisseling in het landschap: weiden, waterelementen en bos.

Vijver

De nieuwe vijver dient alle gebruiks- en ecologische functies van open water te ondersteunen. Voorbeelden daarvan zijn de CO₂ verzamelende eigenschappen van een vijver, een mooi uitzicht, zonreflectie en andere absorberende kwaliteiten. Bovendien kan het talud een voedingsbodem zijn voor dieren en vegetatie. Grootte en diepte dienen vanuit Vedisch perspectief zo groot mogelijk te zijn. Natuurvriendelijke oeverzones, zonbeschenen en uitgevoerd met flauwe taluds en moeraszones bieden ruimte aan tal van plantensoorten, insecten, reptielen en amfibieën.



Kruiden- en groentetuin

Aan de oostelijke kant van de vijver, en ten noorden van de bestaande woning, zal een kruiden- en groentetuin - met eventueel een kas – worden gecreëerd. Hier zullen vegetarisch voedsel en kruiden worden verbouwd ten behoeve van de cliënten/ gasten van de Ayurvedische praktijk. Te overwegen is om de erfgrenzen hier te laten vervagen en dit terreindeel naadloos te laten overgaan in het achterliggende agrarisch perceel. Zo nodig wordt slechts een veekeerend raster geplaatst (ruimtelijke voorkeur). Als alternatief kan worden gedacht aan een vlechthaag (ecologische voorkeur).

Hoogstam fruitbomen.

De wens bestaat om in het midden van het perceel ook hoogstam fruitbomen aan te planten. Waar de grond hier niet geschikt voor is zal ter plaatse van het plantgat circa 1 m³ klei door zand vervangen worden. Fruitbomen worden niet aan de randen van het perceel gesitueerd. Hier wordt voorzien in een landschappelijk inpassing met gebiedseigen beplanting.

4.5. Verkeer & parkeren

De Wezelseveldweg 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/uur zone worden ingericht. Dit wordt gefaseerd uitgevoerd waarbij zoveel mogelijk wordt getracht werk-met-werk te maken.

Het verkeersaantrekkende karakter van de bedrijfsactiviteiten is zeer beperkt. Er zullen ten hoogste 7 tot 10 personen per dag gelijktijdig aan een cursus deelnemen. Het plangebied wordt ontsloten via de bestaande inrit op de Wezelseveldweg.

Op het erf is voldoende ruimte aanwezig voor de benodigde parkeerplaatsen. Er worden, mede ten behoeve van overnachtingen, 10 parkeerplaatsen gerealiseerd.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Geluid

Er is een quickscan wegverkeerslawaaï (Pouderoyen Compagnons, nr. 007-505) verricht ten behoeve van het bestemmingsplan Wezelseveldweg te Leur.

Het plan ligt binnen de geluidszones van de Wezelseveldweg en de Broekstraat, beide wegen hebben maximaal 2 rijstroken en zijn buitenstedelijk gelegen, de zone bedraagt 250 m. De verkeersgegevens voor de Broekstraat en de Wezelseveldweg zijn verstrekt door de gemeente Wijchen.

De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt in een buitenstedelijke situatie 53 dB. De quickscan is verricht met standaard rekenmethode I. Uit de berekeningen blijken dat ten gevolge van de Broekstraat en de Wezelseveldweg de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaaï.

De verkeersgegevens en berekeningen zijn als bijlage bij dit plan gevoegd.

Bodem

Verkennd bodemonderzoek

Er is een verkennd milieukundig bodemonderzoek (Öko-Care bv nr. RS0248A, d.d. 23 december 2011) verricht.

Bij de visuele inventarisatie is geen asbest aangetroffen.

De onderzoekresultaten zijn weergegeven in de navolgende tabel:

Grondmengmonster	Laagdikte (m)	Boringen	Vastgestelde overschrijdingen
GM-1	0,0 – 0,5 m-mv	1, 3, 5, 14 t/m 20	Geen
GM-2	0,0 – 0,5 m-mv	2, 4, 6 t/m 13	Barium, cadmium, kobalt, PAK > A-waarde
GM-3	0,5 – 2,0 m-mv	1, 3	Geen
GM-4	0,5 – 2,0 m-mv	2, 4, 6	Kobalt > A-waarde
GM-5	0,0 – 0,5 m-mv	21 t/m 25	Geen

Peilbuis	grondwaterstand (m-mv)	onderkant peilfilter (m-mv)	Vastgestelde overschrijdingen
PB-1	1,05	2,90	Barium > S-waarde
PB-2	1,30	2,80	Barium > S-waarde

Op grond van de analyseresultaten van twee van de verzamelde grondmengmonsters en de grondwatermonsters, wordt de hypothese 'niet-verdachte locatie' verworpen. Er mag echter worden aangenomen, dat er geen sprake is van een relevante verontreinigingssituatie op de onderzoekslocatie.

Op basis van deze aanname kan worden geconcludeerd, dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan voor de voorgenomen wijziging van en nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Er wordt vanuit het terrein geen grond afgevoerd. Bij eventuele afvoer van uitkomende grond dient rekening gehouden te worden met het Besluit Bodemkwaliteit.

Asfaltonderzoek

Er is daarnaast een onderzoek verricht naar de teerhoudendheid van de asfaltverharding op het plangebied (ÖkoCare bv, nr. RL0248A, d.d. 23 december 2011).

Hiertoe zijn op 3 plaatsen op het terrein monsters genomen van de aanwezige asfaltverharding. Hieruit is een mengmonster samengesteld dat is geanalyseerd op Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK's). Uit de analyseresultaten blijkt, dat in het monster geen PAK's zijn aangetroffen. Het gehalte blijft derhalve zeer ruim onder de kritische waarde van 75 mg/kg.ds. De conclusie luidt dat de op het terrein aanwezige asfalt niet teerhoudend is.

Asbestinventarisatie gebouwen

Er is binnen het plangebied een asbestinventarisatie verricht (Asbest Inventarisatie Bureau H.A.G. van Wijk, nr. 27101105HW, d.d. 30 november 2011). Het onderzoek geeft aan dat er asbest aanwezig is in de vorm van asbesthoudende golfplaten op een van de schuren en op de garage bij de woning. Deze beide gebouwen zullen worden gesloopt.

De sanering van het aangetroffen asbest zal worden uitgevoerd door een erkend gecertificeerd asbestsaneerder.

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 1 juli 2007 is de Regeling tot wijziging van de Revi in werking getreden en heeft onder andere betrekking op de gewijzigde afstanden voor bestaande LPG tankstations. Daarnaast zijn de Handreiking 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.

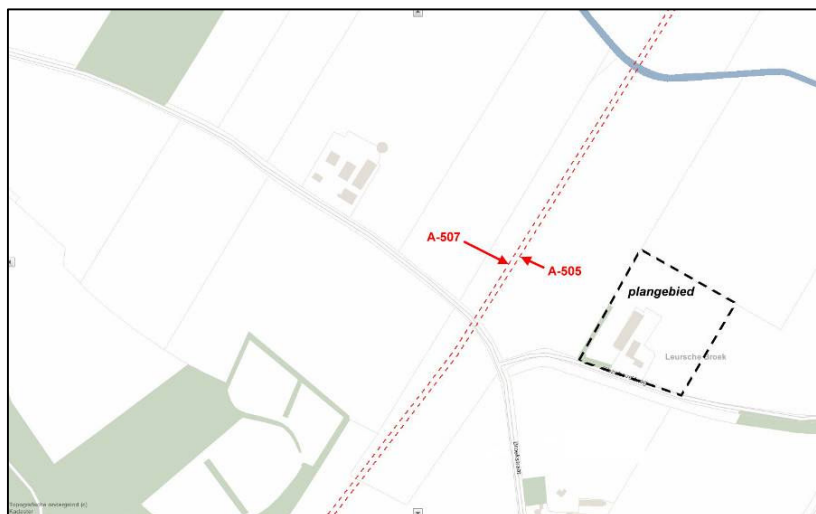
Plaatsgebonden risico (PR)

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.

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 buisleidingen zijn gelegen op circa 150 m ten westen van het plangebied. In onderstaand overzicht zijn de leidingkarakteristieken weergegeven.

<i>Leiding</i>	<i>Diameter</i>	<i>Maximale werkdruk</i>	<i>PR 10⁻⁶/jr contour</i>	<i>invloedsgebied</i>
A-507	42 inch	66 bar	Nihil	490 m
A-505	36 inch	66 bar	Nihil	430 m

De leiding A-505 ligt het meest dichtbij het plangebied. Mede gezien de lage bevolkingsdichtheid ter plaatse, vormt de realisatie van het initiatief neemt de oriënterende waarde van het groepsrisico nauwelijks toe en is nihil.

- er 4 hogedruk aardgastransportleidingen zijn waarvan het invloedsgebied een overlap kent met het plangebied;
- er geen overlap bestaat met de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren van deze leidingen en het plangebied;
- dat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren van deze leidingen nihil zijn;
- dat de oriënterende waarde van het groepsrisico nihil is;
- er verder geen verantwoording van het groepsrisico behoeft plaats te vinden.

Hoogspanningsverbindingen

Conclusie

Milieuzonering

Uit de afbeelding blijkt dat er op ruim 200 m een melkveehouderij is gevestigd. Conform de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering, editie 2009 geldt hiervoor een richtafstand van 100 m. Hieraan wordt voldaan. In de paragraaf Geurhinder en veehouderij wordt hierop verder ingegaan.

Het plan voorziet in de realisatie van een educatief gezondheids- en welzijnscentrum waar cursussen en consulten op het gebied van yoga en Ayurvedische voedingsleer gegeven worden. Conform de eerder genoemde VNG-publicatie, kan aansluiting gevonden worden bij de categorie 'Overige Dienstverlening, persoonlijke dienstverlening niet eerder genoemd' (SBI-code: 9609.B, milieucategorie 1. Voor milieucategorie 1 wordt een indicatieve hinderafstand van 10 m gehanteerd. Binnen 10 m rond het plangebied is geen woning of ander gevoelig object gevestigd.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Lucht

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

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

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

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

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' van 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 in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

NIBM-grens bouwlocaties, 3 % criterium:

*< 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
< 100.000 m² bruto vloeroppervlak kantoorruimte bij minimaal 1 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.*

Het plan voorziet in de realisatie van een 2^e woonhuis en een educatief gezondheids- en welzijnscentrum. In de planopzet wordt uitgegaan dat er dagelijks maximaal 10 cursisten komen. Als deze met eigen auto komen zullen dat 20 verkeersbewegingen worden gegenereerd. Daarnaast zal er voor de beide woningen gemiddeld samen ook 20 verkeersbewegingen worden gegenereerd (conform CROW-publicatie 256, kengetallen Verkeersgeneratie Woon- en werkgebieden. Met behulp van het web-based programma Car II, is bepaald of de Nibm-norm niet overschreden wordt. Uit de berekeningen (die als bijlage zijn opgenomen) blijkt dat de Nibm-norm niet wordt overschreden.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Geur

De gemeente ligt niet binnen een concentratiegebied, zoals aangegeven in Bijlage 1 bij de Meststoffenwet, en de locatie ligt buiten de bebouwde kom. Hier geldt in beginsel een wettelijk vastgestelde geurnorm die 8,0 ou_E/m³ bedraagt. De gemeente heeft geen verordening geurhinder en veehouderij.

Pouderoyen Compagnons heeft onderzoek gedaan naar het aspect geur in de vorm van een quickscan. Aan de hand van de web-based bronnenbestand van de provincie Gelderland (web-bvb) zijn de gegevens van de omliggende bedrijven geraadpleegd. In een straal van 2 km van het plangebied liggen 17 veehouderijen, waarvan 9 veehouderijen een vergunde geuremissie hebben. Uit de quickscan voorgrondbelasting blijkt dat de geurnorm niet overschreden wordt (maximaal 0,4 ou_E/m³). De achtergrondbelasting zal ook de norm van de voorgrondbelasting niet overschrijden, de geurbelasting bedraagt 0,7 ou_E/m³. Er kan gesproken worden van een goede milieukwaliteit.

Op circa 200 m afstand ligt een melkveehouderij (Broekstraat 39). Deze veehouderij houdt alleen dieren met een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissie is vastgesteld. De afstand die aangehouden dient te worden bedraagt 50 m. Hieraan wordt voldaan.

Verder zijn er binnen een straal van 200 m rond het plangebied geen veehouderijen gevestigd waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissie is vastgesteld.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geursituatie ter plekke goed is. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

5.2. Waterhuishouding

Op basis van de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (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:

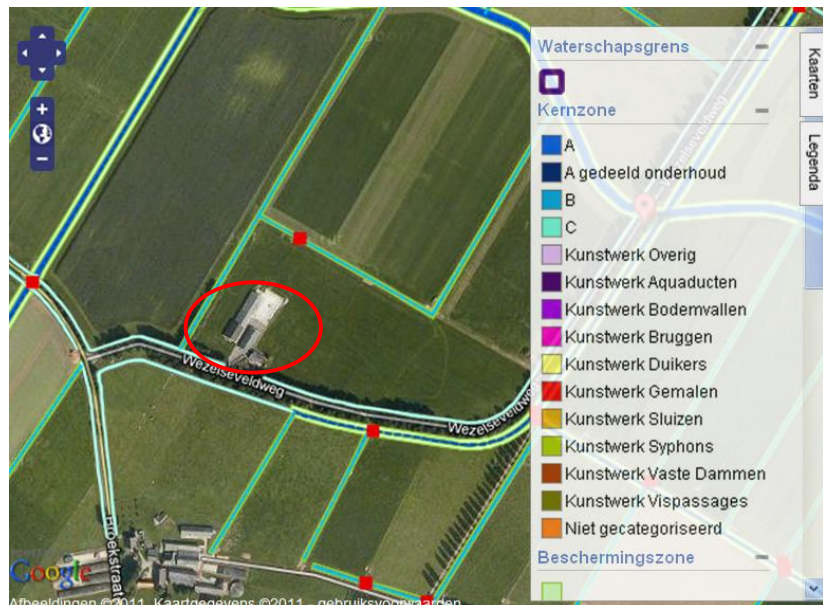
Het plangebied is gesitueerd in het landelijk gebied. Het maaiveld ligt op circa 6,5 m +NAP. De bodem op de locatie bestaat voornamelijk uit zware zavel (grof zand) met een laagdikte van circa 1,0 m. Het plangebied ligt op een rivierduin en tevens in een infiltratiegebied.

De gemiddelde grondwaterstand ligt op circa 5,6 m +NAP en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is circa 5,9 m +NAP. Als ontwateringseis geldt dat de GHG niet hoger mag stijgen dan 0,5 m beneden maaiveld, 0,7 m beneden straatpeil en 1,0 m beneden vloerpeil begane grond.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem:

Langs de westelijke rand van het plangebied ligt een B-watgang in gedeeld particulier eigendom en beheer. Het waterpeil hiervan bedraagt

het gehele jaar door 5,4 m +NAP. Zie tevens onderstaande uitsnede van de Legger van het waterschap:



Globale ligging plangebied (rode omkadering)

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

Het plangebied is gerioleerd door middel van drukriolering.

Ecosysteem:

Het plangebied is gelegen in de EHS, in een ecologische verbindingszone.

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 dragen op grond van de Wet milieubeheer (artikel 10.33) de zorg voor het inzamelen en transporteren van afvalwater naar het

overnamepunt van de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Daarnaast hebben gemeenten op grond van de Waterwet (artikel 3.5) de zorgplicht voor inzameling, transport en verwerking van overtollig hemelwater. Perceeleigenaren dienen hemelwater op eigen perceel te verwerken. Indien dit redelijkerwijs niet kan worden verlangd, treedt de gemeentelijke zorgplicht in werking. Daarnaast hebben gemeenten op grond van de Waterwet (artikel 3.6) de zorgplicht voor het treffen van maatregelen in openbaar gebied om structureel de gevolgen van grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen c.q. te beperken, tenzij dit niet doelmatig is of de verantwoordelijkheid van de provincie of het waterschap.

Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

Wateroverlast en volksgezondheid

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

Zo nodig wordt de drooglegging of ontwatering verbeterd (bijvoorbeeld bij een lage ligging van het 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 de 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 circa 1.027 m² (480 + 272 + 275 m²) aan bebouwing gesloopt. Hiervoor wordt 1 nieuwe vrijstaande woning met bijgebouwen gebouwd. Dit komt overeen met een bebouwing van circa 270 m² (190 m² woning en 80 m² bijgebouw). Tevens worden er een nieuwe praktijkruimte van circa 130 m² en een nieuw ingangsportaal (circa 20 m²) opgericht en blijft de oude woning (circa 110 m²) gehandhaafd. In totaal betekent dit dat in de nieuwe situatie minder dan de helft (circa 530 m²) van het dakoppervlak aanwezig blijft.

In plangebied is er sprake van een infiltratiegebied. Aangezien er veel bebouwing gesloopt wordt en er een vijver aangelegd wordt, betekent het dat op deze locatie de waterhuishouding zal verbeteren.

Het regenwater afkomstig van nieuwe bebouwing zal op natuurlijke wijze zijn weg vinden naar de nieuw aan te leggen vijver.

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 het beperken 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. In het bouwplan moet hiermee rekening worden gehouden. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de gemeentelijk drukriolering.

Natuurwaarden

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

Het plangebied bevindt zich niet in een beschermingszone voor natte natuur.

Het plangebied is wel gelegen binnen de ecologische verbindingszone. Hier geldt een “nee, tenzij”-benadering. Dit houdt in dat

bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast. Uitgangspunt is dat wordt bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken.

Bij eventuele aanleg van open water wordt gestreefd naar aanleg van natuurvriendelijke (en veilige) oevers. Het beheer mag geen verstoring geven van waterkwaliteit en biodiversiteit.

Met het plan vindt geen aantasting plaats van de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied. Het agrarische bedrijf verdwijnt en de bebouwing neemt significant af. Het perceel wordt landschappelijk ingepast en er wordt een open water aangelegd met natuurvriendelijke oevers, die bijdragen 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.

Het perceel is nimmer aangesloten geweest op een openbare drinkwaterleiding. Er is voor het drinkwater gebruik gemaakt van een eigen bron. Het is de bedoeling om dit gebruik voor het grijs water circuit te continueren. Voor het drinkwater wordt uitgegaan van aansluiting op de openbare drinkwaterinstallatie van Vitens.

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. Het afkoppelen van hemelwater van daken en wegen moet bij voorkeur zichtbaar gemaakt worden, bijvoorbeeld door de aanleg van kleine goten.

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 maar afgevoerd naar de op het terrein aan leggen vijver. In het intermediair gebied kan het water worden geborgen tot uiteindelijk infiltratie heeft plaats gevonden.

De hoeveelheid af te voeren hemelwater zal aanmerkelijk minder zijn dan in de huidige situatie, doordat het verhard oppervlak afneemt ten opzichte van de huidige situatie. De afname van verhard oppervlak bedraagt circa 800 m² (circa 1/3 van het huidig oppervlak van circa 2.500 m²).

In de nieuwe vijver resteert, ten opzichte van het maaiveld, ongeveer 0,6 m voor waterberging. Uit ecologische overweging zou hiervan maximaal 0,3 m kunnen dienen voor aanvullende berging. Bij een maatgevende bui zal er ongeveer 24 m³ water moeten worden opgevangen. De capaciteit van de vijver, uitgaande van een maximale peilstijging van 0,3 m, voldoet hier ruimschoots aan.

De afvoer van het afvalwater (DWA) vindt plaats op de bestaande drukriolering. Voor de technische ontsluiting op de drukriolering wordt met de gemeentelijke rioolbeheerder apart overleg gevoerd.

Aan de drooglegging kan worden voldaan. Er is voldoende ontwateringsdiepte. Het peil van de nieuwe woning ligt op 7,2 m +NAP. De GHG ligt op circa 5,9 m +NAP, waarmee de ontwateringsdiepte uitkomt op 1,3 m (moet minimaal 0,7 m bedragen). Ook bij het onderkelderen van gebouwen zal de drooglegging moeten worden gegarandeerd. Dit betekent dat deze waterdicht moeten worden gerealiseerd. De ontwateringsdiepte van de tuin bij de woning ligt tussen de 0,56 m en de 1,06 m, waarmee kan worden voldaan aan de hiervoor geldende ontwateringsdiepte van 0,5 m. De bovenzijden van de paden op het perceel worden aangelegd op een hoogte van 6,5 m +NAP, zodat ook hier kan worden voldaan aan de droogleggingseis.

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 er een bepaalde toename van verharding plaatsvindt. In voorliggend geval neemt het verhard oppervlak echter juist af.

Daarom hoeft geen overleg met waterschap plaats te vinden. Desondanks is het bestemmingsplan ter kennisneming toegezonden aan het waterschap.

5.3. Archeologie

Met de inwerkingtreding van de 'Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)' per 1 september 2007 is de implementatie van het 'Verdrag van Malta' (1992) een feit. Deze wet regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en beheermaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. Om het bodemarchief beter te beschermen is het sindsdien verplicht om de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden te beoordelen.

Een gedeelte van de gronden valt samen met de archeologische bestemming uit bestemmingsplan voor het buitengebied (Waarde - Archeologie 3). Voor de rest van het perceel is de archeologische verwachting laag en geldt er geen specifieke regeling op grond van het plan buitengebied. Omdat het hier een nieuwe ontwikkeling betreft, dient ten aanzien hiervan te worden teruggevallen op de gemeentelijke archeologische beleidskaart. Archeologisch onderzoek is hier pas verplicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 2.000 m².

De nieuw op te richten woning en bijgebouw, de waterplas en een gedeelte van het aan te leggen bos zijn gelegen in het gebied met een lage archeologische verwachting. Hier is het regiem op grond van de archeologische beleidskaart van toepassing.

Het zuidelijk deel van het plangebied heeft grotendeels een middelmatige archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is hier verplicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m², in het bestemmingsplan 'Buitengebied' later bijgesteld naar 1.000 m².

Aangezien de praktijkruimte die in deze zone wordt gebouwd ter plaatse van de aangebouwde schuur, a) met een oppervlakte van maximaal 130 m² kleiner is dan maximaal vrijgestelde 1.000 m² en b) de grond daar al is geroerd vanwege de aanwezige gierkelder hoeft geen nader archeologisch onderzoek plaats te vinden.

5.4. Cultuurhistorie

Het plangebied is geomorfologisch gelegen in het rivierlandschap van de Maas. De bodem bestaat voornamelijk uit rivierkleigronden. Ten zuiden van het plangebied liggen de hoge terrasrestruggen en rivierduinen met kalkloze zandgronden.

Zuidoostelijk van het plangebied bevindt zich op het rivierduin de historische buitenplaats Huis te Leur. Het buurtschap Leur heeft de status van beschermd dorpsgezicht met een flink aantal beschermde monumenten.

Het plangebied ligt in het overgangsgebied van het rivierduin naar de komgronden met het karakter van de komgronden. In de komgronden is de archeologische verwachtingswaarde laag.

Het plangebied is echter wel onderdeel van een groter gebied dat is aangemerkt als archeologische parel. Dit zijn gebieden die door de provincie Gelderland op basis van een aantal archeologische afwegingscriteria (o.a. gaafheid, zichtbaarheid, verwachtingswaarde etc.) hoog scoren en van provinciaal belang worden geacht. In en direct om het plangebied zijn geen archeologische monumenten of vindplaatsen bekend. Deze bevinden zich iets zuidelijker op het rivierduin.

Er zijn met de planontwikkeling geen cultuurhistorische belangen in het geding.

5.5. Natuur

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een beschermd gebied op grond van De Natuurbeschermingswet van 1998. Dit betreft de Natura 2000 gebieden, ook wel bekend als de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden en de staatsnatuurmonumenten die niet zijn opgenomen in de Natura 2000-gebieden.

Het plangebied ligt wel een ecologische verbindingszone (EVZ) en is onderdeel van het waardevolle landschap 'Rivierduin Wijchen - Bergharen' (zie ook paragraaf 3.2 'Provinciaal beleid').

De Flora- en faunawet (FFW) van 2002 richt zich specifiek op soortbescherming. In het kader van deze wet is er een onderzoek (Öko-Care bv, nr. RF0248A, d.d. 23 december 2011) verricht naar gevolgen voor de op grond van de Flora en faunawet beschermde soorten.

Conclusies

De aanwezige natuurwaarden op het plangebied zijn in voldoende mate onderzocht en biedt voldoende inzicht om in dit kader de eventuele negatieve effecten van de voorgenomen sloop van de stallen en de nieuwbouw van een woning op het plangebied in te schatten. Van de bij de quickscan vastgestelde planten en diersoorten op of nabij de onderzoekslocatie geldt dat alle vogelsoorten inclusief de Steenuil en de vleermuizen als beschermde soort kunnen worden aangemerkt.

Omdat de quickscan in het winterseizoen is uitgevoerd werden er nu geen vleermuizen aangetroffen. In verband met de vastgestelde sporen van de Laatvlieger/Meervleermuis in de stallen met de caravanberging en de verblijfsplaats van de Steenuil wordt het volgende advies gegeven. Omdat sloop van de stallen met de caravanberging is gewenst, dient zo spoedig als mogelijk gestart worden met compenseerde maatregelen. Het plaatsen van een Steenuilenkast aan de buitenzijde van de

bestaande berging/garage die niet wordt gesloopt. De bestaande houtwal biedt voorlopig nog onvoldoende beschutting. Voor de vleermuizen dienen aan hetzelfde gebouw enkele vleermuizenkasten te worden geplaatst die geschikt zijn voor de genoemde vleermuissoorten de Laatvlieger/ Meervleermuis.

Om eventuele negatieve effecten op aanwezige beschermde soorten in het kader van de Flora en Fauna wet te compenseren wordt geadviseerd om een erfbeplanting met inheemse soorten te realiseren die past bij het omringende landschap en minimaal gelijk is aan of beter is dan de huidige situatie.

De voorgenomen aanleg van een poel wordt als positief gewaardeerd. Er wordt geadviseerd om de oevers natuurvriendelijk in te richten en een erfbeplanting aan te leggen die bestaat uit inheemse soorten die passen in het omringende landschap.

Er bevinden zich geen direct aan de onderzoekslocatie grenzende gebieden die kunnen worden aangemerkt als Natura 2000-gebied of die onder de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. Het plan heeft geen negatieve effecten op Natura 2000 gebieden. Het gebied de Woezikse Leigraaf maakt onderdeel uit van een ecologische verbindingszone. De voorgestelde compenserende en mitigerende maatregelen (Steenuil en vleermuizen) samen met voorgenomen aanleg van een poel met de extra beplanting met inheemse soorten zal hieraan een positieve bijdrage kunnen leveren.

Voor reguliere werkzaamheden geldt een vrijstelling van het verbod om planten te plukken, dieren te doden, te verontrusten of hun vaste rust- of verblijfplaats te vernielen op voorwaarde dat hierbij de algemeen geldende verplichtingen ten aanzien van de zorgplicht om de voorziene versturende effecten op de (beperkt) aanwezige flora en fauna te voorkomen. Zo kunnen door werkzaamheden als het verwijderen van struiken en bomen buiten het broedseizoen negatieve effecten op vogels worden voorkomen. Geadviseerd wordt om nog voor het broedseizoen nestkasten op te hangen.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

Voor dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de regeling zoals deze van toepassing is op het 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 plankaart, 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. Daarnaast 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 4 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 aan. 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 de SVBP 2008.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Artikel 3 Agrarisch met waarden - 2

De gronden die deel uitmaken van het plangebied, buiten de woonpercelen, hebben de bestemming Agrarisch met waarden - 2 gekregen. Deze gronden zijn gelegen in het waardevolle landschap. Er zijn binnen de bestemming geen bouwvlakken opgenomen (er zijn geen agrarische bedrijfspercelen). De gronden binnen deze bestemming zijn aangewezen voor:

- de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- extensief recreatief medegebruik;
- doeleinden van openbaar nut;
- tuin- en erfbeplanting, wegbeplanting, landschapselementen, bosschages;
- behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en de ecologische waarden in het bijzonder de ecologische verbindingszone;
- 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, 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;
- sleufsilos;
- 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.

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 of werkzaamheden welke betreffen het aanleggen van de ecologische verbindingzone;
- b. werken of werkzaamheden waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanleg- of omgevingsvergunning is verleend;
- c. werken of werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. werken of werkzaamheden welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

Artikel 4 Bos

Het westelijke deel van de planlocatie is bestemd voor bos. Deze gronden zijn onderdeel van de landschappelijke inpassing en hebben een meer specifiek boskarakter.

Ook met deze bestemming is aansluiting gezocht met de regeling uit het bestemmingsplan voor het buitengebied.

De gronden zijn aangewezen voor :

- bosbouw en houtproductie;
- behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden;
- behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande biotopen;
- behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- extensief recreatief medegebruik;

- perceelsootsluitingen;

In de nadere detaillering van de doeleinden is de primaire beleidsdoelstelling beschreven, waarbij het doel van het te ontwikkelen bos is het creëren van een landschappelijke drager van de aanliggende maatschappelijke bestemming, die tevens een versterking en bescherming vormt van landschappelijke en ecologische waarden van het omliggende gebied. Houtproductie is toegestaan, maar ondergeschikt aan de doelstelling.

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

In de regels is maatvoering opgenomen en ongewenst gebruik van de gronden is aangegeven.

De bestemmingsregeling kent de mogelijkheid toe aan het bevoegd gezag, om onder nader in de regels genoemde voorwaarden, een omgevingsvergunning te verlenen 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 realisatie van de landschappelijke inrichting binnen de bestemming kent de regeling geen beperking.

Artikel 5 Maatschappelijk

Het grootste gedeelte van de gronden binnen het bestemmingsplan zijn bestemd voor maatschappelijk. Dit in overeenstemming met de uit te oefenen functie, waarvoor een praktijkruimte is toegestaan voor paramedische doeleinden en tevens cursussen kunnen worden gegeven op paramedisch gebied.

Daarnaast is er een woning met de hierbij behorende bijgebouwen toegestaan. In combinatie met de woonfunctie zijn ondergeschikte vormen van aan huis verbonden activiteiten toegestaan (niet-publieksgerichte beroepsactiviteiten).

Daarnaast is binnen de bestemming het opwekken van duurzame energie in de vorm van zonne-energie alsmede warmte-koude opslag in ondergeschikte vorm toegestaan en voor waterhuishoudkundige doeleinden.

Ten behoeve van overnachtingsmogelijkheden voor cursisten is aangesloten bij de gemeentelijk regeling voor bed & breakfast in het buitengebied. Bed & breakfast is direct toegestaan binnen de gebouwen op het perceel. De logiesmogelijkheid wordt beperkt door de maximaal hiervoor te benutten oppervlakte en aantallen personen.

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de (in de verbeelding) aangeduide bouwvlakken, waarbij de situering van de

woning nader is vastgelegd. Voor alle gebouwen zijn in de regels maatvoeringseisen opgenomen. Voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt specifieke maatvoering.

De bestemmingsregeling kent de mogelijkheid toe aan het bevoegd gezag, om onder nader in de regels genoemde voorwaarden, een omgevingsvergunning te verlenen voor een verhoging van 10 % van de voorgeschreven goot- en bouwhoogte.

Ook aan het gebruik zijn, 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:

- detailhandel en horeca;
- paardenbakken;
- vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- een ondergeschikt aan de woonfunctie aan huis verbonden bedrijfsactiviteit (anders dan de bij recht toegestane bedrijfsactiviteit).

Onder voorwaarden kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van bovenstaande gebruiksregels voor het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 3

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 3, zijn bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Bij het realiseren van een bouwwerk groter dan 1.000 m² gelden specifieke regels.

Daarnaast is een regeling 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-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel 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 bevatten bepalingen met betrekking tot ondergeschikte bouwdelen en ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling sluit het gebruik of het laten gebruiken van gronden en/of opstellen 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 Bro, 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 nieuwe opstallen 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. In de exploitatieovereenkomst worden verder stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden opgenomen. Tevens worden voorwaarden opgenomen met betrekking tot de sloop van agrarische bebouwing en de hiermee samenhangende nieuwbouwplannen, alsmede met betrekking tot de beoogde terreininrichting.

Er vindt geen overdracht van gronden plaats naar de gemeente.

8. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDHEID

8.1. Overleg

In het Bro is in artikel 3.1.1 opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

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

- Provincie Gelderland;
- Waterschap Rivierenland.

Te zijner tijd zullen eventuele opmerkingen uit het vooroverleg hier van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

8.2. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd.

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen bij de besluitvorming worden betrokken.