

INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Ligging plangebied	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan	4
1.4.	Leeswijzer	5
2.	BESTAANDE SITUATIE	6
3.	BELEIDSKADER.....	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.2.	Provinciaal beleid	7
3.3.	Regionaal beleid	11
3.4.	Gemeentelijk beleid	11
4.	UITWERKING PLANGEBIED	18
4.1.	Kwantitatieve en kwalitatieve verevening	18
4.2.	Het plan	19
4.3.	Landschappelijke verevening	23
4.4.	Verkeer en parkeren	24
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	25
5.1.	Milieu	25
5.2.	Waterhuishouding	30
5.3.	Archeologie en cultuurhistorie	35
5.4.	Ecologie	36
6.	JURIDISCHE TOELICHTING	37
6.1.	Indeling	37
6.2.	Artikelsgewijze bespreking	38
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
8.	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	44
8.1.	Overleg	44
8.2.	Zienswijzen	44

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voorliggend wijzigingsplan wordt opgesteld naar aanleiding van een functieverandering aan de Rijdtsestraat 7 in het zuidelijk deel van het buitengebied van de gemeente Wijchen. Het hier voorheen gevestigde agrarisch bedrijf is verhuisd naar een nieuwe locatie en het perceel komt in aanmerking voor een beoordeling in het kader van het functieveranderingsbeleid voor het buitengebied. Hiertoe is inmiddels een onderbouwd verzoek ingediend bij de gemeente Wijchen, die het voornemen in principe positief heeft beoordeeld.

Doel van het bestemmingsplan is om, aansluitend op provinciaal en gemeentelijk beleid, een tweetal woongebouwen op het perceel van een voormalig agrarisch bedrijf te realiseren. Hiervoor worden de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen, behoudens de woning met deel, gesloopt. Voor de inrichting van het terrein wordt een inrichtingsplan opgesteld.

Omdat het initiatief niet past binnen het geldende bestemmingsplan moet voor het realiseren ervan een planologische procedure worden gevolgd. In dit geval is gekozen voor een specifiek op de locatie afgestemd wijzigingsplan, waarbij de voorliggende toelichting de ruimtelijke onderbouwing vormt. Het voor de locatie opgestelde inrichtingsplan is hierin verweven.



Globale ligging plangebied in groter verband (rode omcirkeling)

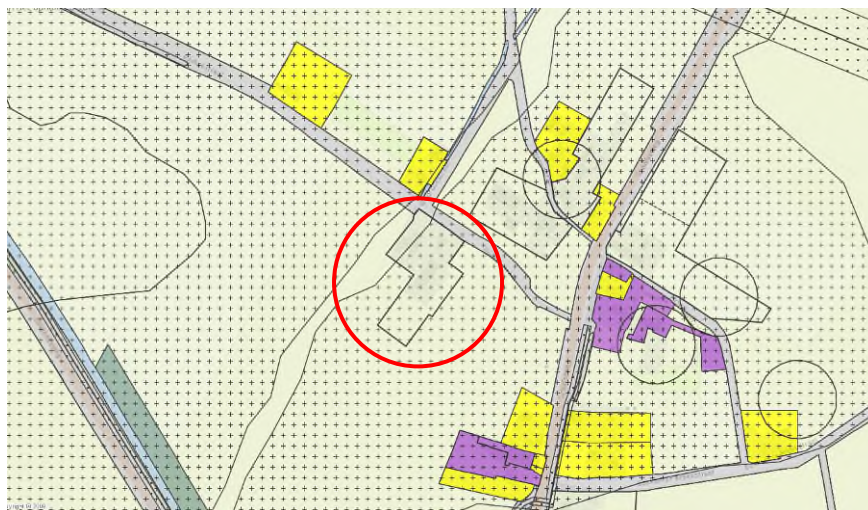
Bron: <http://maps.google.nl>

1.2. Ligging plangebied

De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Wijchen, ten zuiden van de kern Wijchen en ten westen van het buurtschapje Lunen. De Rijdtsestraat begint in het buurtschapje en loopt via het plangebied naar het westen. Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de Rijdtsestraat op nummer 7.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied (NL.IMRO.0296.BGBBuitengebied-DFBP) van de gemeente Wijchen, zoals door de gemeenteraad vastgesteld op 9 juni 2011.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied, gemeente Wijchen met de planlocatie (rode omcirkeling)

De gronden waarop het plangebied betrekking heeft, zijn bestemd voor Agrarisch met waarden – 2 (artikel 5). Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “bouwvlak” op de kaart zijn agrarische bedrijfsgebouwen toegestaan. De maatvoering van de gebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter en een maximale goothoogte van 6 meter. Binnen het preceel is één bedrijfswoning toegestaan. Hiervoor geldt een bouwhoogte van maximaal 10 meter met een goothoogte van maximaal 6 meter. De oppervlakte van bijgebouwen bedraagt maximaal 120 m². Voor bouwwerken (geen gebouwen) is een gedifferentieerde maatvoering van toepassing.

Via een afwijkingsregel mag, onder de in het plan genoemde voorwaarden, de bestaande inhoud van de woning worden vergroot en mag de woning worden herbouwd.

Wijzigingsbevoegdheid

In artikel 5.8.2 sub g is een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming ‘Wonen’ opgenomen voor locaties met deze bestemming. Hierbij is aangegeven dat:

- De agrarische bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt, exclusief de (voormalige) agrarische bedrijfswoning en karakteristieke gebouwen.
- Er naast de bestaande bedrijfswoning twee nieuwe woongebouwen worden toegestaan waarin per woongebouw maximaal 3 wooneenheden van minimaal 300 m³ mogen worden gerealiseerd. Hierbij moet sprake zijn van een reductie van de bebouwde oppervlakte van minimaal 50%;

- Er moet sprake zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing aan de hand van een door B&W goedgekeurd landschapsplan;
- De woningbouw moet milieutechnisch aanvaardbaar zijn (o.a. bodemkwaliteit en geluid);
- Er mag geen belemmering ontstaan voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
- Het bestaande bouwvlak moet worden verkleind en omgevingskwaliteiten mogen niet worden aangetast.

In dit initiatief wordt 992 m² aan bebouwing gesloopt. Dit betekent dat de oppervlakte van de te realiseren nieuwe gebouwen ten hoogste 496 m² mag bedragen.

Verder geldt voor het plangebied de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 (artikel 28). waardoor de gronden mede bestemd zijn voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem.

In het voorliggende plan wordt van de wijzigbevoegdheid gebruik gemaakt voor de omzetting naar een woonbestemming op het perceel. Hierbij blijft de bestaande woning behouden, worden de agrarische opstallen gesloopt en worden in ruil hiervoor twee woongebouwen gerealiseerd. Het bouwperceel wordt verkleind en de nieuwe situatie wordt landschappelijk ingepast.

1.4. Leeswijzer

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

2. BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied is gelegen in de directe nabijheid van het buurtschapje Lunen. Het buurtschapje is een ensemble van woningen en (voormalige) agrarische bedrijven aan de Graafseweg. Hier kruisen de Woordsestraat, Rijdtsestraat, Boskantse Broekstraat de provinciale weg tussen Nijmegen en Grave.



Locatie nabij buurtschap Lunen



Ensemble van bebouwing aan Graafseweg



Profiel Rijdtsestraat

De Rijdtsestraat heeft geen functie als doorgaande weg, maar wordt uitsluitend gebruikt voor bestemmingsverkeer. De weg begint in het buurtschapje om via het plangebied richting het westen te gaan. Het profiel van de smalle weg is landelijk met brede grasbermen en wordt begeleidt met bomen. Het vervolg van de weg eindigt als parallel langs provincialenweg N845 (Drutenseweg) tot aan een de Balgoijseweg.

Het plangebied ligt volgens het landschapsontwikkelingsplan (LOP) op een Oude Oeverwal, het landschap kenmerkt zich door een halfopen karakter. Het gebied is omsloten door het kleinschalige Maasoeverwallandschap en het open Maaskomlandschap. Het landschap van de oude oeverwal kenmerkt zich volgens het LOP vooral door de volgende kwaliteiten:

- Enkele wegen in grillige structuur
- Onregelmatige blokvormige verkaveling.
- Half open karakter door bosjes, lanen en hagen.
- Oude boerderijen, volgend aan de vroegere oeverwallen.
- Talrijke kronkelende Maasarmen.



Bestaande situatie

De meeste bebouwing bevindt zich in de buurtschap. Aan de Rijdtsestraat ligt de bebouwing verspreidt. Het plangebied ligt in het open agrarische landschap. De bestaande woning ligt aan de westzijde van het perceel. De T-boerderij bestaat uit een bouwlaag met een forse kap. De deel staat haaks op het woongedeelte. Ten oosten van de boerderij staan twee grote schuren. Aan de weg staat voor de voorgevelrooilijn van de boerderij een kleine schuur van 260 m² (13x20 m). Daar achter staat, enigszins verspringend, een grote stal van ca. 685 m² (15,5x44,3 m).

3. BELEIDSKADER

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

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie infrastructuur en ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

De opname van het onderwerp buisleidingen in het Barro is uitgesteld in afwachting van de behandeling van de Structuurvisie Buisleidingen.

Het plangebied is onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De relatie tussen de EHS en de voorgenomen planontwikkeling komt aan de orde in de navolgende paragraaf.

Conclusie Nationaal beleid

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

3.2. Provinciaal beleid

Ruimtelijke Verordening Gelderland 2010 (Vr)

Op 27 juni 2012 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. Met de Ruimtelijke Verordening kan de provincie gemeenten verplichten hun bestemmingsplannen binnen een bepaalde periode aan te passen. De Verordening geeft niet alleen regels over de inhoud van het plan, maar ook over de toelichting of de onderbouwing.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing zal moeten voldoen aan de regels in de Ruimtelijke Verordening.

Nationale Landschappen en waardevolle landschappen

Het landschapsbeleid van de provincie is, wat betreft de planlocatie, vertaald in regels voor de waardevolle landschappen.

In de verordening zijn regels opgenomen voor de gebieden die tot het Nationale Landschap behoren. De regeling legt vast dat een bestemmingsplan geen bestemmingen mag toestaan die de kernkwaliteiten van het landschap aantasten.

Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is: behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten.

EHS

In de Verordening zijn regels opgenomen ter bescherming van de waarden in de EHS. Dit betekent dat in de EHS geen bestemmingen zijn toegestaan waardoor kernkwaliteiten van de EHS significant worden aangetast.

Streekplan Gelderland 2005

Provinciale Staten van Gelderland hebben het Streekplan Gelderland 2005 op 29 juni 2005 vastgesteld. De provincie beschrijft in haar streekplan de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van Gelderland in nationaal perspectief en van de samenstellende regio's. De provincie onderkent in haar plan de landschappelijke diversiteit en de regionale verscheidenheid, die hebben geleid tot een structureel verschillende, ruimtelijke opbouw.

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

Het relevante beleid voor deze ruimtelijke onderbouwing is hier verder uitgewerkt. Het betreft het beleid voor 'waardevol landschap', 'natuur' en 'functieverandering'.

Waardevol landschap

Het plangebied maakt deel uit van het waardevolle landschap 'rivierduin Wijchen - Bergharen'. Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Voor de

waardevolle landschappen geldt binnen de algemene voorwaarden dat de kernkwaliteiten worden versterkt, een 'ja, mits '- benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen.

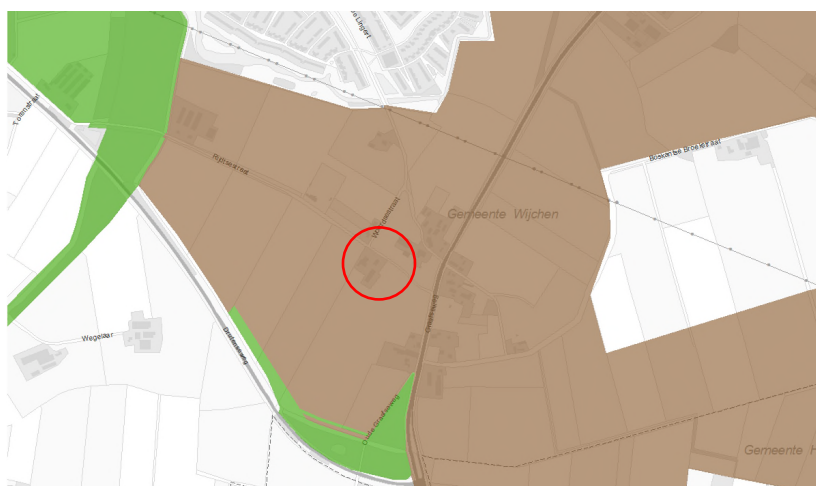
Voor de waardevolle landschappen, die samenvallen met de EHS geldt een 'nee, tenzij'-regime. Aantasting van de kernkwaliteiten is niet mogelijk, tenzij er een groot maatschappelijk belang aan de orde is en er geen alternatieven elders zijn. De samenhang tussen ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische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

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

1. kleinschalige rivierduinen met afwisseling van bos, vennen, houtwallen en open essen, microreliëf en plaatselijk grillige lokale wegen;
2. onregelmatige, blokvormige verkaveling;
3. bebouwing geconcentreerd in dorpen en buurtschappen en verspreid langs open essen en dijken;
4. overgang naar noord en zuid met open kommen en kleinschalige oeverwallen, talrijke oude Maasarmen herkenbaar.

Ecologische Hoofdstructuur [1]

- Natuur
- Verweven
- Ecologische verbindingszone



Natuur

Met de streekplanherziening Ecologische Hoofdstructuur (2009) is de begrenzing van de EHS vastgesteld. Het plangebied ligt in de ecologische verbindingszone.

Functieverandering

In het streekplan is generiek beleid voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) gebouwen opgenomen. De provincie wil

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

Bij functieverandering naar wonen geldt dat:

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

Daarnaast dient een kwalitatieve verevening plaats te vinden.

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

Conclusie provinciaal beleid

Het plangebied ligt in het waardevol landschap. Dit houdt in dat er een 'ja, mits benadering' geldt. Daar zijn rode ontwikkelingen mogelijk. In de delen die tevens onderdeel zijn van de EHS geldt een 'nee, tenzij benadering'. De nadruk ligt hier op het realiseren en behouden van natuur. In het gedeelte van het plangebied dat in de EHS ligt vinden geen planontwikkelingen plaats en wordt de bijzondere waarde beschermd door middel van de bestemming 'Agrarisch met waarden – 2'.

De sloop van de bestaande vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing zorgt voor een afname van het bebouwde oppervlak en tevens wordt bijgedragen aan de realisering van de natuurdoelen door de natuurwaarden van het plangebied te vergroten en het geheel landschappelijk in te passen en het bouwperceel te verkleinen.

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

3.3. Regionaal beleid

Notitie functieverandering buitengebied

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

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.

3.4. Gemeentelijk beleid

Strategische Visie Wijchen

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

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

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

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

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

Structuurvisie Wijchen

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

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

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

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

De structuurvisie geeft aan dat nieuwe woningen in het buitengebied moeten bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Hierbij worden mogelijkheden geboden voor functieverandering van agrarische bedrijven en nieuwe landgoederen. De ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven mag niet worden gehinderd. In de streekplanuitwerking 'Zoekzones wonen en werken' is aangegeven dat dit gebied een zoekrichting is voor de uitbreiding van de kern Wijchen. In de structuurvisie is dit idee echter los gelaten. Het gebied waarin dit initiatief ligt is in plaats daarvan in de structuurvisie aangewezen voor de ontwikkeling van landgoederen en wonen in het groen. Onder verwijzing naar de Strategische Visie Wijchen (maart 2007) wordt hierbij ook specifiek woningbouw in de vorm van geconcentreerde fort- of burchtbebouwing genoemd. Een geconcentreerde vorm van bouwen dus, waarbij de omgeving een groene invulling krijgt. Dit initiatief draagt bij aan het realiseren van het doel dat de structuurvisie heeft gesteld voor dit gebied.

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

Conclusie

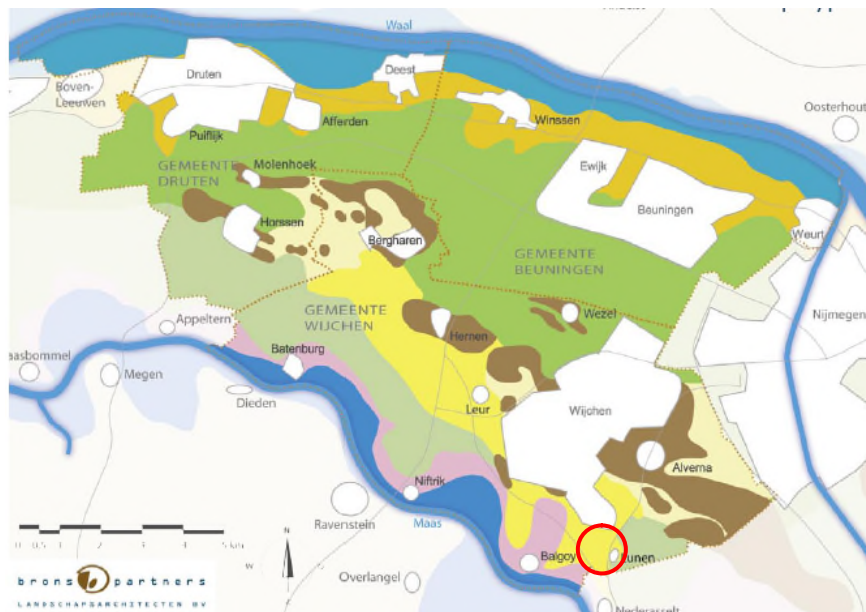
De planontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten uit de gemeentelijke structuurvisie.

Landschapsonwikkelingsplan Beuningen, Druten, Wijchen

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

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

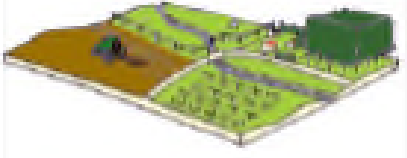
Het LOP geeft vanuit landschappelijk oogpunt aan welke functies in de deelgebieden gewenst zijn. Voor nieuwe ontwikkelingen en functieveranderingen geeft het LOP de landschappelijke randvoorwaarden aan. Het vormt een beleidskader om de bestaande waarden te behouden en daarnaast dient het plan als toetsingskader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



Landschapsonwikkelingsplan

Het landschap van de 3 gemeenten is opgedeeld in 8 landschapstypes. Het plangebied ligt binnen de Oude Oeverwallen. Voor dit gebied gelden de volgende doelen:

- Oude waterlopen zichtbaar en beleefbaar maken.
- Cultuurhistorisch bewustzijn over gebied vergroten.
- Relaties leggen tussen oude bebouwingsplaatsen en boerderijen met behulp van recreatieve routes.
- Realisering EVZ.
- Intensieve recreatie uitsluiten.
- Behouden landbouwstructuur tussen Bergharen en Hernen met respect voor ontwikkeling EVZ.
- Ontwikkelen van sterk patroon van wegen en wateringen.

V Oude Oeverwallen 	- Versterken tot halfopen landschap door ontwikkeling landschapselementen, geïnspireerd op het aanwezige reliëf en cultuurhistorische patronen
---	---

Voor nieuwe ontwikkelingen op de oude oeverwallen geldt dat deze bestaande natuur- en landschapswaarden niet moeten verstoren. Er wordt ingezet op het versterken van de landschapspatronen, het realiseren van EVZ en het verbeteren van het recreatief netwerk met respect voor de landbouwkundige structuur.

Conclusie

De planlocatie is gesitueerd op de oude oeverwallen.

De planontwikkeling is niet in strijd met de in het LOP gestelde doelen voor het betreffende landschapstype.

De realisering van de ecologische hoofdstructuur is met het plan niet in het geding.

Bestemmingsplan buitengebied

In het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied zijn regels opgenomen die het mogelijk maken de bestemming van agrarische bedrijfsterreinen, na bedrijfsbeëindiging, te wijzigen ten behoeve van de woonfunctie. Voor de regeling in het bestemmingsplan hebben de provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten voor functieverandering in het buitengebied model gestaan.

De wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied luidt als volgt:

Wijziging in bestemming Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen in de bestemming Wonen, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning kan worden toegestaan, één en ander mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning inclusief de inpandige stal / deel, mag niet worden vergroot, behoudens de reguliere bebouwingsmogelijkheden van Artikel 21 Wonen - 1;
- de agrarische verschijningsvorm van een voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- de bestaande situering van de voormalige bedrijfswoning mag niet worden gewijzigd;
- de bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 120 m² per woning;

- e. de omvang van het bestemmingsvlak voor wonen wordt afgestemd op de functie en is doorgaans kleiner dan het bouwvlak voor het agrarisch bedrijf; voor de gronden die niet binnen het bestemmingsvlak wonen vallen, is er uitsluitend sprake van het verwijderen van het bouwvlak;
- f. indien sprake is van een reductie van minimaal 50% van de oppervlakte van voormalige bedrijfsgebouwen, is hergebruik in de vorm van maximaal twee woongebouwen met maximaal 3 wooneenheden per woongebouw - naast de reeds bestaande (voormalige) bedrijfswoning - toegestaan. Bij hergebruik dient in ieder geval het voormalige agrarische hoofdgebouw waarin de voormalige bedrijfswoning is gelegen, te worden gebruikt. Alle gebouwen die niet voor woondoeleinden worden gebruikt dienen te worden gesloopt;
- g. indien alle voormalige bedrijfsgebouwen - met uitzondering van het voormalige hoofdgebouw waarin de voormalige bedrijfswoning is gesitueerd en karakteristieke gebouwen als bedoeld onder f - worden gesloopt, is nieuwbouw in de vorm van maximaal twee woongebouwen met maximaal 3 wooneenheden per woongebouw - naast de reeds bestaande (voormalige) bedrijfswoning - toegestaan, waarbij sprake dient te zijn van een reductie van de bebouwde oppervlakte van het bouwvlak van minimaal 50%
- h. sloop van karakteristieke gebouwen is niet toegestaan;
- i. de woningen moeten een inhoud hebben van minimaal 300 m³ per wooneenheid;
- j. de wijziging kan mede betrekking hebben op het toestaan van een woon-/werkeenheid in de vorm van een aan huis verbonden beroep danwel na omgevingsvergunning als bedoeld in 21.5.4 een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit;
- k. de wijziging kan mede betrekking hebben op het hergebruik van bedrijfsbebouwing ten behoeve van in pandige opslag, hierbij wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de aanduiding "opslag" wordt opgenomen;
 - 2. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
 - 3. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
 - 4. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
 - 5. detailhandel is niet toegestaan;
- l. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren landschapsplan en realisatie overeenkomst te overleggen;
- m. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- n. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;

- o. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- p. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- q. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven waarden;
- r. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- s. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- t. het bestaande bouwvlak dient te worden verkleind;
- u. de regels van Artikel 21 Wonen - 1 worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

Conclusie

Met het plan wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid naar de woonfunctie.

Alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt, behoudens de bestaande bedrijfswoning. Van hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen is hier geen sprake.

De aspecten geluid, geur en luchtkwaliteit worden behandeld in hoofdstuk 5. In de waterparagraaf in deze toelichting worden de consequenties ten aanzien van het waterbeleid nader belicht.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan

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

In essentie gaat het voor de gemeente om:

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

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

Belangrijk aspect in het kader van dit plan is het parkeerbeleid.

Uitgangspunt is dat alle gebieden, voorzieningen en instellingen in hun eigen parkeerbehoefte voorzien. Wijchen sluit aan bij de door het CROW (Nationaal kenniscentrum verkeer, vervoer en infrastructuur) opgestelde landelijke parkeernormen.

Conclusie

De omzetting naar de woonfunctie van het perceel en de uitbreiding met de 4 woningen leidt niet tot onevenredige verkeersbelasting van de Rijdtsestraat. Op het eigen terrein kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

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 geluidkwaliteit 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 bestaande woning en de geprojecteerde woningen binnen het perceel is geen sprake van een geluidniveau boven de voorkeursgrenswaarde.

4. UITWERKING PLANGEBIED

4.1. Kwantitatieve en kwalitatieve verevening

Voorwaarden

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

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

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

Uitwerking

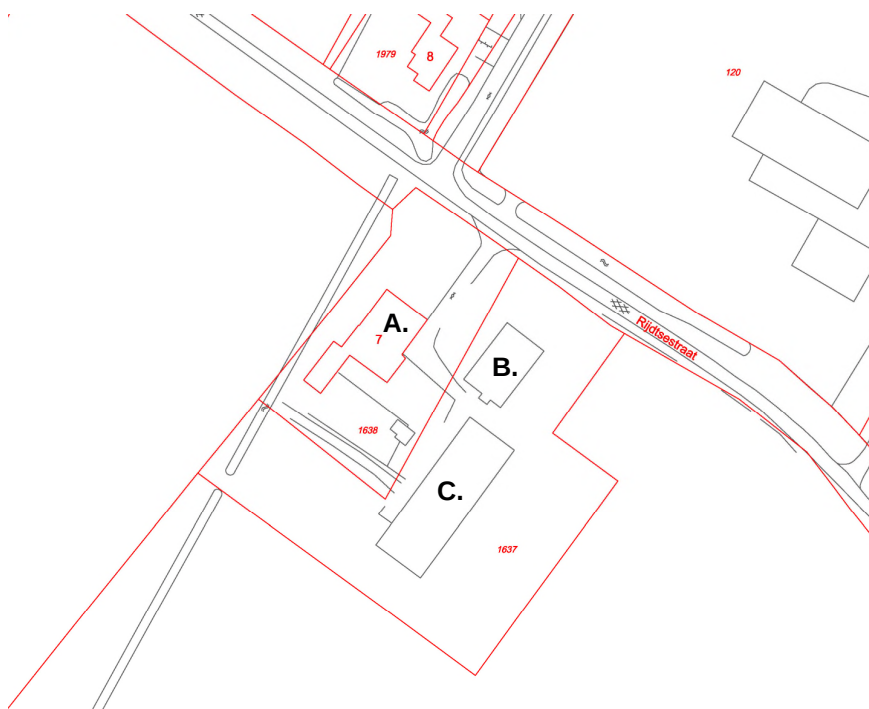
Op lokaal niveau wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit door agrarische activiteiten te beëindigen, de aanwezige bedrijfsbebouwing te slopen en het bouwvlak te verkleinen. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is het gewenst om de nieuw te bouwen woningen net buiten het huidige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

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

4.2. Het plan

Sloopplan

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

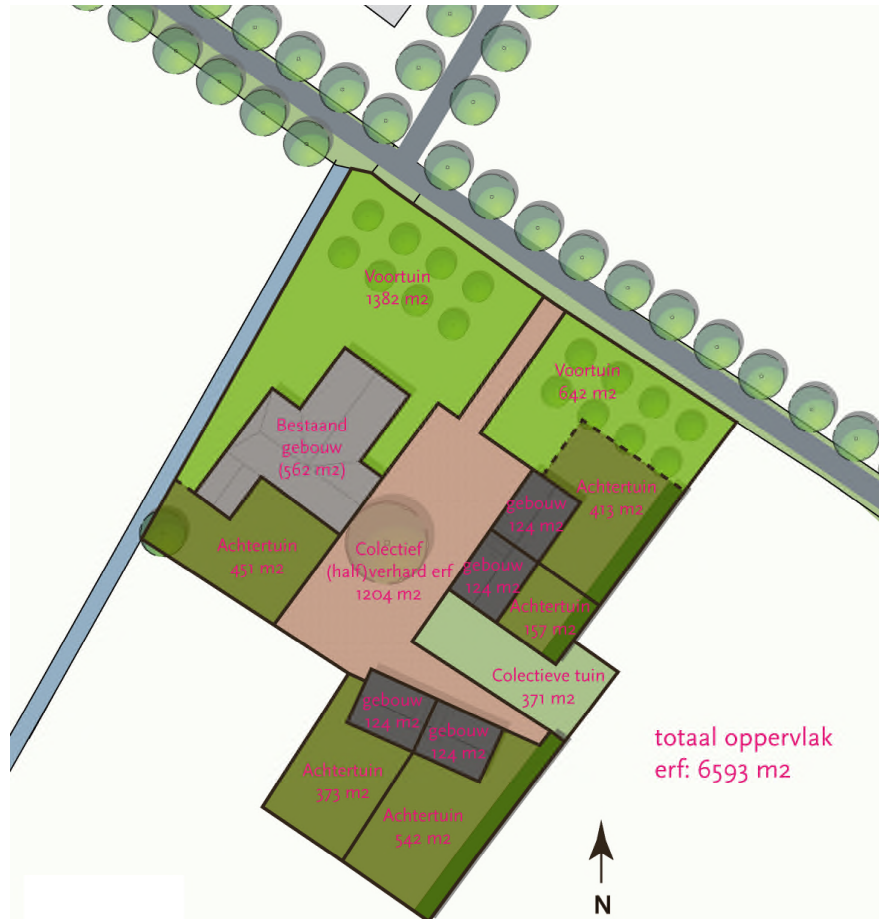


<i>gebouw</i>	<i>omschrijving</i>	<i>oppervlakte</i>
A.	woning	(398 m ²)
B.	schuur	265 m ²
C.	stal	687 m ²
	<i>totaal te slopen (excl. woning)</i>	<i>952 m²</i>

Gezien het te slopen areaal aan bedrijfsgebouwen met een totaaloppervlak van > 750 m² en functieverandering plaats vindt, is er op grond van het beleid compensatie met 2 woongebouwen mogelijk met elk een inhoud van maximaal 450 m³.

Verkaveling

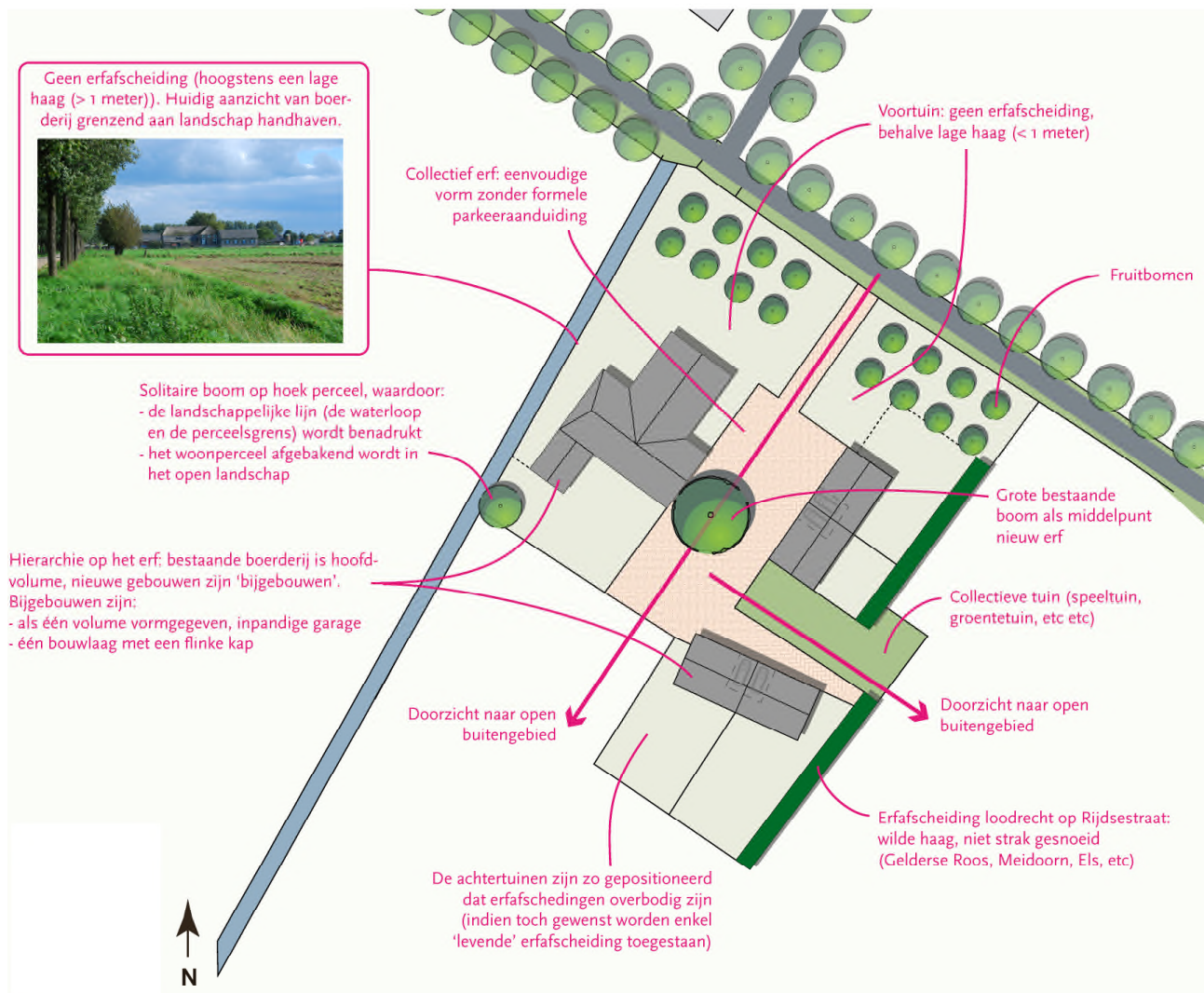
Het ontwerp voor het plangebied gaat uit van het bestaande gebouw met twee nieuwe woongebouwen (2x 248 m²) met ieder twee woningen (à 124 m²) rond een collectief erf.



Verkaveling (bron: los stad om land)

Stedenbouwkundige setting

De stedenbouwkundige opzet gaat uit van een ensemble van hoofd- en bijgebouwen rond een gemeenschappelijk erf. De hiërarchie op het erf wordt bepaald door de bestaande boerderij, die als hoofdvolume fungeert. De nieuwe gebouwen zijn 'bijgebouwen'. Deze bijgebouwen zijn als één volume vormgegeven en hebben een inpandige garage. De bebouwing bestaat uit één bouwlaag met een flinke kap. De woningen zijn georiënteerd op een gemeenschappelijk element in de vorm van een collectief erf. Het nieuwe erf heeft een eenvoudige vorm en de grote bestaande boom als middelpunt. Op het erf is ruimte om te verblijven en te parkeren. Vanaf het erf is er goed zicht op omliggend landschap. Aangrenzend aan het erf ligt een collectieve tuin, die bijdraagt aan het één-erfconcept.



Toelichting plan (bron: los stad op land)

Bouwplan

Met betrekking tot het bouwplan gaat de wens uit naar een eigentijdse invulling van een historisch agrarische bebouwing. Bij de architectonische uitwerking dient veel aandacht te zijn voor oorspronkelijke detaillering, traditioneel materiaalgebruik en passende vormgeving.



Referentiebeelden bebouwing (bron: los stad op land)

Erfinrichting

De erfinrichting is geïnspireerd op omliggende agrarische erven en sluit aan op de uitgangspunten van de Oude Oeverwallen, zoals die beschreven worden in het LOP. De bebouwing is georiënteerd op een collectief erf met een de bestaande boom als middelpunt. Het erf bestaat uit eenduidige half- of elementenverharding. Op het erf is ruimte om te parkeren, maar zonder formele parkeeraanduiding.



Referentiebeelden erfinrichting (bron: los stad op land)

Om het huidig aanzicht van de boerderij grenzend aan het landschap te handhaven is het wenselijk geen (dichte) erfscheiding aan de westzijde van het perceel te maken, hoogstens een lage haag (ca. 1 meter hoog). Op de hoek van het perceel wordt een solitaire boom geplant, waardoor

de landschappelijke lijn (de waterloop en de perceelsgrens) wordt benadrukt en het woonperceel afgebakend wordt in het open landschap.

Aan de oostzijde wordt aan de achterzijde van de nieuwe bebouwing een wilde haag, haaks op de Rijdtsestraat geplant. De overige achtertuinten zijn zo gesitueerd dat erfscheidingen overbodig zijn. Indien toch gewenst worden enkel 'levende' erfscheidingen toegestaan. Dit is ook van toepassing aan de voorzijde van het bouwblok. Hier is ook ruimte voor fruitbomen.

Aangrenzend aan het erf ligt een collectieve tuin, die gebruikt kan worden als groentetuin, speeltuin of naar de gezamenlijke behoefte van de bewoners kan worden ingericht. De hele inrichting dient bij te dragen aan het één-erfconcept.

Het dak- en verhardingswater wordt ter plaatse geïnfiltreerd, met een overstort op de aangrenzende watergang.

4.3. Landschappelijke verevening

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

De landschappelijke verevening voor de locatie, die onderdeel is van de oude oeverwallen, bestaat uit het versterken van het half openlandschap en het behoud van de zichtbaarheid van het hoogte verschil richting de terp van Lunen. Dit betekent het beperkt en strategisch toepassen van landschapselementen, als solitaire bomen en natuurlijk uitgegroeide hagen.

Bij de erfinrichting wordt beschreven hoe de landschappelijke verevening plaats vindt middels de toepassing van:

- solitaire bomen langs kavel en op collectief erf
- (hoogstam) fruit aan de voorzijde
- wilde hagen langs kavel en haaks op de Rijdtsestraat
- het behouden van doorzichten en openheid door beperkt gebruik van hagen, die altijd laag zijn

Verder wordt de bouwkael verkleind. Dat deel wat wordt afgenomen van de bouwkael wordt omgezet in agrarische doeleinden.

In het bestemmingsplan wordt de realisatie van het inrichtingsplan geborgd.

4.4. Verkeer en parkeren

De Rijdtsestraat heeft geen functie als doorgaande weg, maar wordt uitsluitend gebruikt voor bestemmingsverkeer. Het profiel van de weg is landelijk en smal.

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

Voor de locatie geldt dat alle woningen middels het collectieve erf via de bestaande inrit ontsloten worden op de Rijdtsestraat. Het erf en de inpandige garages geven voldoende ruimte voor de benodigde parkeerbehoefte van het plan.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Geluid

Aangezien het plan in de geluidszone van de Graafseweg ligt is een akoestisch onderzoek door SoundForceOne (kenmerk: 05082011-01, d.d. 5 augustus 2011) uitgevoerd. De conclusie van het rapport is hieronder opgenomen.

Ter plaatse van het perceel aan de Rijdtsestraat 7 in Wijchen wordt de 48 dB voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer niet overschreden. In eerste instantie dienen de woningen buiten de 48 dB contour te worden gerealiseerd. Hiermee wordt een hogere grenswaarde procedure voorkomen en een goede leefkwaliteit gerealiseerd. Voor de realisatie van de woningen is geen hogere waarde procedure nodig indien binnen het huidige perceel gebouwd wordt.

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

Bodem

Arcadis heeft een verkennend (water)bodemonderzoek (nr.110301/OF7/007/001604/MR, d.d. 5 januari 2007) uitgevoerd voor het plangebied aan de Rijdtsestraat.

Doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de vaste bodem, de waterbodem en het freatisch grondwater op de onderzoekslocatie.

De locatie heeft een totaal oppervlak van circa 15 hectare en bestaat uit een woonerf (oppervlak circa 1.350 m²), een tweetal waterlopen (gezamenlijk oppervlak circa 1.850 m²) en weiland / onbebouwd terrein. Tijdens uitvoer van de veldwerkzaamheden en in de opgeboorde grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Geconcludeerd kan worden dat de milieuhygiënische kwaliteit van grond en grondwater geschikt is voor de nieuwe bestemming wonen. De plaatselijk aangetoonde verontreiniging op het erf vormt hierop een uitzondering. De voorgenomen realisatie beperkt zich tot het overig onverdachte terrein, er vindt dus geen grondverzet plaats op het erf. Om deze redende vormt de aangetoonde verontreiniging geen milieuhygiënische belemmering ten aanzien van de voorgenomen realisatie.

Wel dient tijdens de uitvoer van eventuele (graaf)werkzaamheden, rekening te worden gehouden met het feit dat de zintuiglijk verontreinigde grond apart dient te worden

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

Externe veiligheid

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

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” (Bevi). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling “Regeling externe veiligheid inrichtingen” (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi. Op 3 april 2007 is de Regeling tot wijziging van de Revi gepubliceerd. De wijziging is op 1 juli 2007 in werking getreden en heeft onder andere betrekking op de gewijzigde afstanden voor bestaande LPG tankstations. Daarnaast zijn de 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).

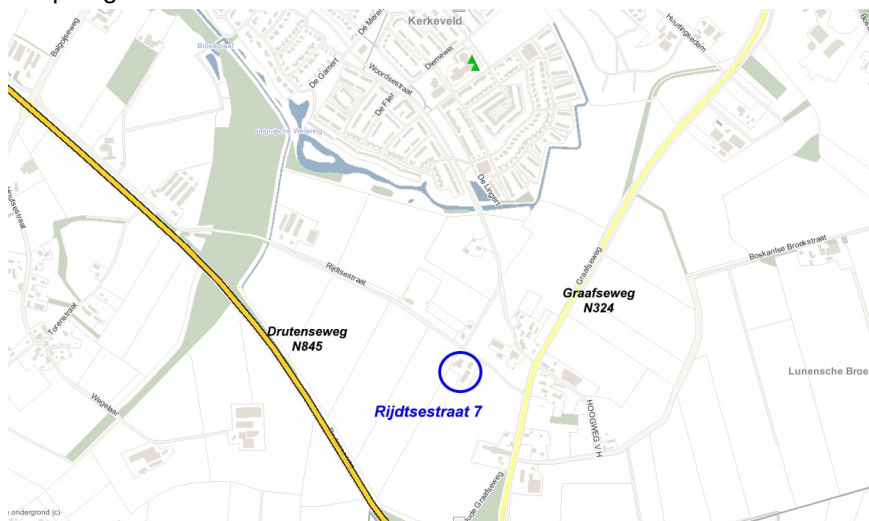
Groepsrisico (GR)

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:

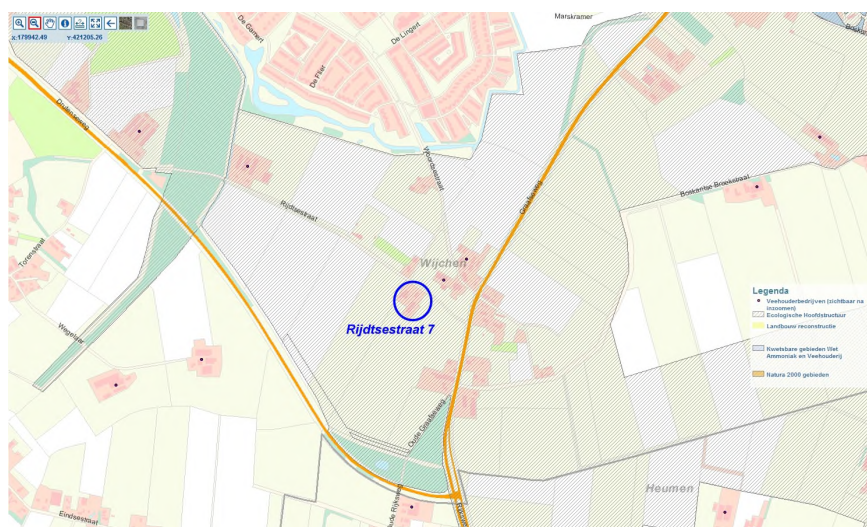
In of nabij het plangebied zijn geen routes gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of het water plaatsvindt. De afstand tot de dichtstbijzijnde routes is zodanig groot dat het plangebied hier niet door wordt beïnvloed. In de nabijheid van het plan zijn routes of leidingen van gevaarlijke stoffen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

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

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

Wet geurhinder en veehouderij

De gemeente Wijchen is niet gelegen in een concentratiegebied (zuid of oost, conform bijlage 1 bij de Meststoffenwet). De locatie is gelegen in buiten de bebouwde kom. Conform de wet geurhinder en veehouderij mag de geurbelasting ten gevolge van een veehouderij op een geurgevoelig object niet meer dan $8,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ bedragen. Geraadpleegd is de kaart van de provincie Gelderland met het bestand Veehouderij Bedrijven (web – BVB, d.d. 27 juni 2012). Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede hiervan weer.



In de directe omgeving van het plangebied zijn agrarische bedrijven gelegen. Het plan voorziet in de oprichting van 4 woningen, of te wel geurgevoelige objecten. Met behulp van het programma V-stacks-vergunningen is een quickscan verricht. In onderstaande tabel zijn vier nabij gelegen veehouderijen bestudeerd.

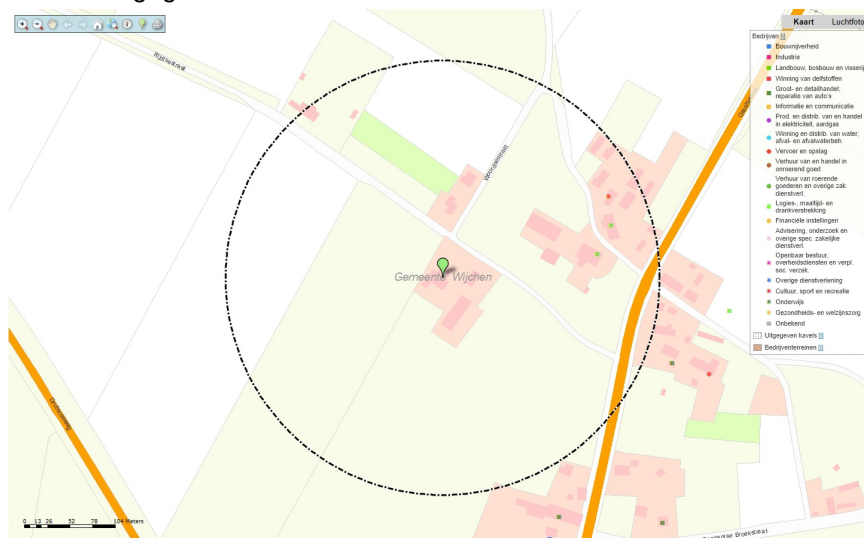
Nr.	adres	Emissie	Geurbelasting
1	Woordsestraat 3	3.836 ou_E/s	5,5 ou_E/m^3
2	Woordsestraat 2a	3.987 ou_E/s	1,0 ou_E/m^3
3	Rijdtsestraat 20	33.261 ou_E/s	1,5 ou_E/m^3
4	Wegelaar 9	51.252 ou_E/s	2,6 ou_E/m^3

Uit de tabel blijkt dat de geurnorm van de voorgrondbelasting niet wordt overschreden. De achtergrondbelasting is lager dan $6 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. Er kan worden gesteld dat er sprake is van een goed leefklimaat. Er is vindt geen aantasting plaats van de bestaande rechten van de veehouderijen.

Bedrijven en milieuzonering

Verder is geraadpleegd de site van de provincie Gelderland, Mijn Leefomgeving. Hierop zijn de omliggende bedrijven en beroepen aan

huis weergegeven. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van deze kaart weergegeven.



Uit de afbeelding blijkt dat in de omgeving alleen de veehouderijen (die beschouwd zijn in de paragraaf geurhinder en veehouderij) relevant zijn. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er voor dit aspect geen belemmeringen zijn.

Lucht

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

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

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

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

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in

betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

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

De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van twee dubbele woningen. Het aantal extra verkeersbewegingen ten gevolge van deze woning (circa 32 per etmaal) is zo laag dat gesproken kan worden van een niet-in-betekenende-mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.2. Waterhuishouding

Algemeen

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

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

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

Huidig watersysteem

Geohydrologie en grondwatersysteem

Het plangebied is gesitueerd in het landelijk gebied. Het maaiveld varieert van 7,5 m +NAP tot 8 m +NAP. De bodem op de locatie bestaat voornamelijk uit zand (gelegen op het rivierduin).

De gemiddeld hoogste grondwaterstand GHG is circa 6,0 m tot 6,5 m +NAP. De GHG ten opzichte van maaiveld is circa 1 tot 2 m.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem

Langs de westrand van het plangebied ligt een B-watergang (landbouwsloot) in gedeeld particulier eigendom en beheer. Voor B-watergangen geldt een beschermingszone van 1 meter breed. Zie tevens onderstaande uitsnede van de Legger van het waterschap.



De omgeving van het plangebied is voorzien van een drukriolering.

Ecosysteem

Het plangebied is gelegen in de EHS en wordt aangeduid als natte 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: waarborgen droge voeten, veiligstellen volksgezondheid, vasthouden van water, drinkwaterbesparing, waarborgen schoon water en waterbodems, afstemming tussen grondgebruik en watersysteem en versterken van de belevingswaarde (o.a. cultuurhistorisch en landschappelijk) van water. 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. Het GRP is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en van schade aan milieu en volksgezondheid.

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

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

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

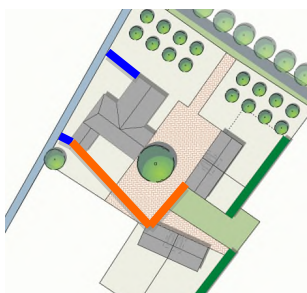
Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem binnen het plangebied dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en voorkomen van schade aan volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. Zo nodig wordt de drooglegging of ontwatering verbeterd (bijvoorbeeld bij lage ligging van het plangebied of hoge grondwaterstanden).

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 HWA- en DWA-afvoer (hemelwaterafvoer, droogweerafvoer).

De toename van verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan is <1500 m² (landelijk gebied) waarmee het plan op grond van het waterschapsbeleid geen compensatieplichtig kent. De aanleg van extra waterberging is dan ook niet noodzakelijk. Evenmin de ruimteberekening voor compenserende waterberging (zie *Handreiking watertoets Waterschap rivierenland*).



Bestaande (blauw) en
nieuwe
hemelwaterafkoppeling
(oranje)

De infiltratie van hemelwater is in dit project niet mogelijk. De ondergrond is slecht doorlatend omdat deze uit klei bestaat. Op basis van het 'Handboek Afkoppelen' (2006) van de gemeente Wijchen is daarom gekozen voor afvoer naar en berging in oppervlaktewater. Dit in aansluiting op de bestaande situatie waarin de (voormalige) bedrijfswoning op dezelfde manier is afgekoppeld als het gaat om hemelwater. Hierbij is de hemelwaterafvoer van de woning middels een PVC-buis verbonden met een bestaande sloot. Op de nevenstaande afbeelding is zowel de bestaande als de nieuwe afkoppeling zichtbaar gemaakt.

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 grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt direct afgevoerd naar bodem of oppervlaktewater.

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

riolering. In het bouwplan wordt hiermee rekening gehouden.

Natuurwaarden

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

Drinkwaterbesparing

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

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. Voorgaande wordt meegenomen in de uiteindelijke inrichting.

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 op de locatie afgekoppeld en niet op de riolering gezet. Omdat er goede mogelijkheden zijn voor infiltratie ter plaatse, zal in overleg met de gemeente en het waterschap worden bepaald op welke wijze infiltratie kan plaatsvinden. Hiertoe kunnen bijvoorbeeld voorzieningen op eigen terrein worden gerealiseerd in de vorm van infiltratiekratten.

Om de 4 nieuwe woningen en het bestaande pand op de riolering aan te sluiten zal een minigemaal met schakelkast op de nieuwbouwlocatie geplaatst moeten worden. De panden worden afzonderlijk op dit gemaaltje aangesloten. Om het geheel aan te kunnen sluiten wordt er een voedingskabel en persleiding aangelegd naar het bestaande drukrioolsysteem. De bestaande persleiding heeft voldoende capaciteit om deze woningen aan te sluiten.

Aan de drooglegging kan worden voldaan. Er is voldoende ontwateringsdiepte. De GHG ligt minimaal 1 m onder maaiveld en ca. 1,30 m onder het vloerpeil van de woningen. Ook bij het onderkelderen van gebouwen zal de drooglegging moeten worden gegarandeerd. Dit betekent dat deze waterdicht moeten worden gerealiseerd.

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

Overleg met waterbeheerder

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

Het bestemmingsplan is ter kennisneming toegezonden aan het waterschap.

5.3. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

BAAC heeft een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek verricht BAAC (Rapport V-12.0259 september 2012).

Op basis van het bureauonderzoek wordt geconcludeerd dat binnen het plangebied, geen archeologische resten bekend zijn. Wel wordt op basis van het bureauonderzoek, binnen het plangebied een restgeul van het Wijchens Maasje verwacht en een hoogte. Deze hoogte kan een rivierduin, terrasrest en / of oude woongrond of terp betreffen. De huidige bebouwing is deels onderkelderd verder zijn er geen gegevens over bodemverstoringen bekend.

Voor de hoogte in het oosten van het plangebied geldt op basis van het bureauonderzoek een hoge archeologische verwachting en voor de restgeul een lage. Daarnaast zouden voorlopers van de huidige boerderij aanwezig kunnen zijn uit de periode middeleeuwen. Uit circa 1832 is een voorloper bekend.

Met het veldonderzoek is binnen het plangebied is een pleistocene terrasrest aangetroffen en de restgeul van het Wijchens Maasje. Deze zijn beide afgedekt met oeverwalafzettingen. De top van het terras is geërodeerd. De top van de oeverwalafzettingen is verstoord.

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek is de verwachting op intacte archeologische resten laag. Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Cultuurhistorie

De planlocatie is geomorfologisch gelegen in het rivierlandschap van de Maas ter plaatse van hoge terrasrestruggen en rivierduinen. De bodem bestaat uit rivierkleigronden; deels poldervaaggronden en in het meest westelijke terreingedeelte ooivaaggronden.

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

5.4. Ecologie

Natuurbeschermingswet 1998

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

Gebieden EHS

Het gehele plangebied is gelegen binnen de EHS. Door de ingrepen vindt geen aantasting plaats van de kernkwaliteiten van het gebied in ecologisch opzicht.

Flora en fauna

Bureau 'Regelink, Ecologie en Landschap' heeft een onderzoek (nr. RA12234-02) verricht naar het eventuele voorkomen van beschermde flora en fauna binnen het plangebied.

Uit de toetsing van de resultaten van het onderzoek aan de Flora- en faunawet blijkt dat bij uitvoering van de ingreep geen negatieve effecten te verwachten zijn op relevante soortgroepen.

Op grond van de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden en de aard van de ingreep worden geen significant negatieve effecten verwacht op de kwaliteit van beschermde gebieden.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

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

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

6.1. Indeling

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

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

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

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

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

6.2. Artikelsgewijze bespreking

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

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

Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Artikel 3 Agrarisch met waarden - 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, wegbepanting, 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;
- sleufsilo's;
- het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
- het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten;
- detailhandel,
- buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen, met uitzondering van lage/ tijdelijke voorzieningen in de vorm van afdekfolie en insectengaas.

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

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

- v. werken of werkzaamheden welke betreffen het aanleggen van de ecologische verbindingszone;
- w. werken of werkzaamheden waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanleg- of omgevingsvergunning is verleend;
- x. werken of werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- y. werken of werkzaamheden welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

Artikel 4 Wonen

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

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het (in de verbeelding) aangeduide bouwvlak. Binnen het bouwvlak is maximaal één woning toegestaan, alsmede twee woongebouwen. Voor de locatie van de woongebouwen is, analoog aan het bestemmingsplan voor het buitengebied, de 'specifieke bouwaanduiding – 1' opgenomen. De maatvoering van gebouwen is gemaximaliseerd in de regels. Voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde is eveneens maatvoering opgenomen.

De bestemming biedt de mogelijkheid tot het uitoefenen van een niet-publieksgerichte beroepsactiviteit aan huis, binnen de woning/wooneenheid. Aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten zijn uitsluitend toestaan, door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning. Aan de verlening zijn voorwaarden verbonden.

Voorts is het mogelijk om, met inachtneming van nader bepaalde regels:

- de woning te herbouwen;
- een zwembad te realiseren;
- ondergronds te bouwen.

Naast de bovengenoemde omgevingsvergunning voor aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten, kan voorts door het bevoegd gezag, onder nader in de regels genoemde voorwaarden, een omgevingsvergunning worden verleend om:

- een verhoging van 10% van de voorgeschreven goot- en bouwhoogte toe te staan;
- af te wijken van de inhoud van de woning;
- een kleine windturbine te realiseren;
- af te wijken van de situering van de oorspronkelijke voorgevelrooilijn bij herbouw.

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

- paardenbakken;
- vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;

- een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit behoudens via een omgevingsvergunning.

Daarnaast wordt door middel van een voorwaardelijke verplichting de realisatie van de landschappelijke inrichting geborgd in de gebruiksregels. Het inrichtingsplan is als bijlage bij de regels gevoegd.

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

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

Artikel 5 Waarde – Archeologie 2

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

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

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

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor bouwen mag worden meegenomen.

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

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

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

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

Er vindt geen overdracht van gronden plaats naar de gemeente.

8. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

8.1. Overleg

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

Omdat met het plan geen belangen van andere overheden in het geding zijn is vooroverleg niet noodzakelijk.

8.2. Zienswijzen

Het ontwerp van het ruimtelijke plan 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.

Eventueel ingebrachte zienswijzen worden in de besluitvorming betrokken.