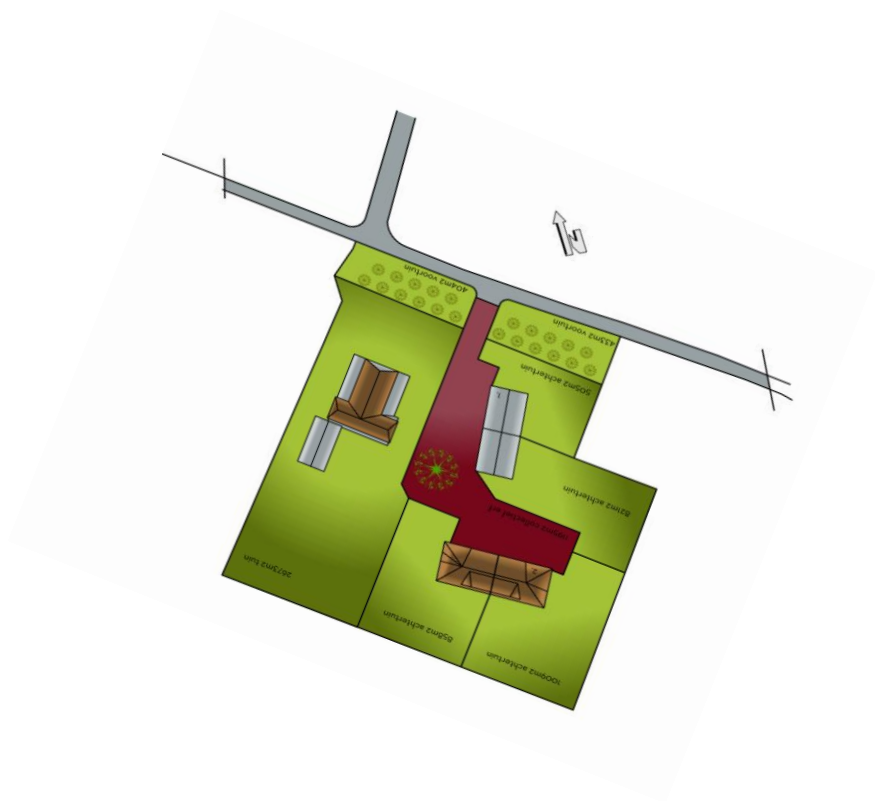


GEMEENTE WIJCHEN

Wijzigingsplan Buitengebied VAB-locatie Rijdtsestraat 7



Toelichting

1. INLEIDING	2
1.1. Aanleiding.....	2
1.2. Ligging plangebied	2
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	3
1.4. Leeswijzer	4
2. BESTAANDE SITUATIE	5
3. UITWERKING PLANGEBIED	6
3.1. Kwantitatieve en kwalitatieve verevening.....	6
3.2. Het plan	7
3.3. Landschappelijke inpassing	10
3.4. Verkeer en parkeren.....	12
4. HAALBAARHEID	13
4.1. De wijzigingsvoorwaarden.....	13
4.2. Ladder duurzame verstedelijking	15
4.3. Milieu	16
4.4. Waterhuishouding	20
4.5. Archeologie	25
4.6. Ecologie.....	25
5. JURIDISCHE TOELICHTING	27
5.1. Plansystematiek	27
5.2. De bestemmingen	27
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29
7. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	30
7.1. Zienswijzen.....	30

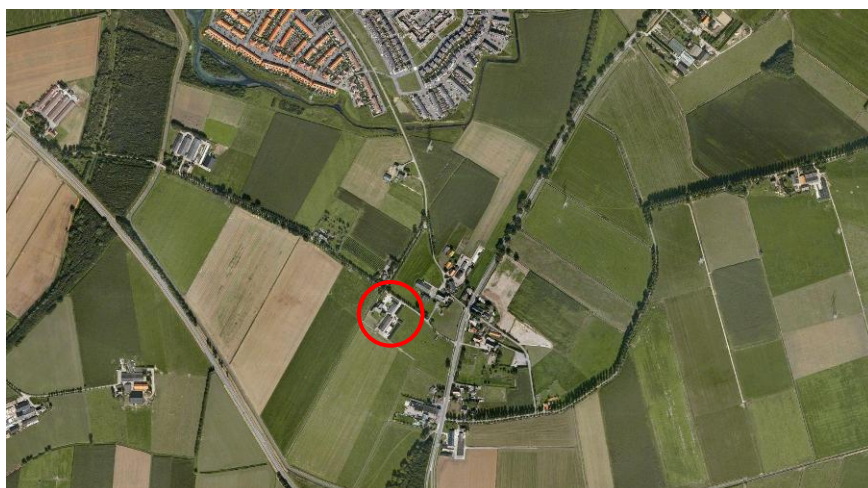
1. INLEIDING

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)

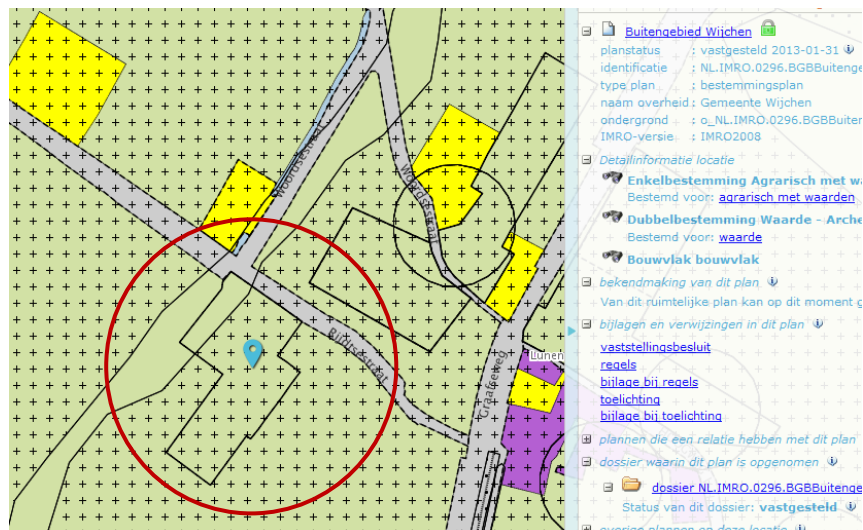
Bron: <http://maps.google.nl>

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-DF02) van de gemeente Wijchen, zoals door de gemeenteraad is vastgesteld op 31 januari 2013, alsmede het bestemmingsplan Buitengebied herziening 2014 (NL.IMRO.0296.BGBherziening2014-DF01) van de gemeente Wijchen, zoals door de gemeenteraad is vastgesteld op 16 oktober 2014.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied (www.ruimtelijkeplannen.nl)

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 5.8.3 sub g is een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming ‘Wonen’ opgenomen voor locaties met deze bestemming. Hierbij is o.a. 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 966 m² aan bebouwing gesloopt. Dit betekent dat de oppervlakte van de te realiseren nieuwe gebouwen ten hoogste 483 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 initiatief;
- Hoofdstuk 4 gaat in op de haalbaarheid van het plan;
- Hoofdstuk 5 beschrijft het juridische plan;
- Hoofdstuk 6 onderbouwt de economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 7 richt zich tenslotte op het maatschappelijk draagvlak.

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 270 m². Daar achter staat, enigszins verspringend, een grote stal van ca. 696 m².

3. UITWERKING PLANGEBIED

3.1. 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 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 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.

3.2. 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	270 m ²
C.	stal	696 m ²
	<i>totaal te slopen (excl. woning)</i>	<i>966 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 800 m³.

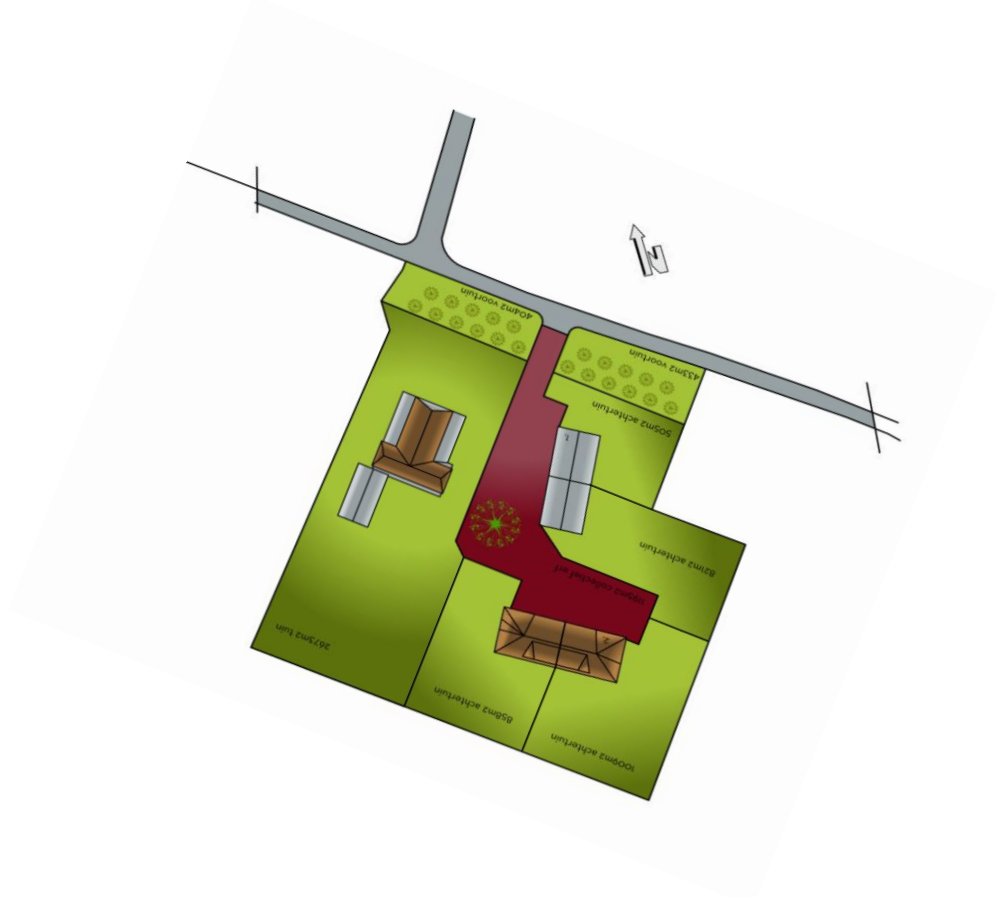
Verkaveling

Het ontwerp voor het plangebied gaat uit van het bestaande gebouw met twee nieuwe woongebouwen (1x 215 m²) en (1x 266 m²) met ieder twee woningen (à respectievelijk 108 m² en 133 m²) rond een collectief erf.

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.



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.



Impressie bouwplan voor- en achterkant beide woongebouwen

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.

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 achtertuinen 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.

3.3. Landschappelijke inpassing

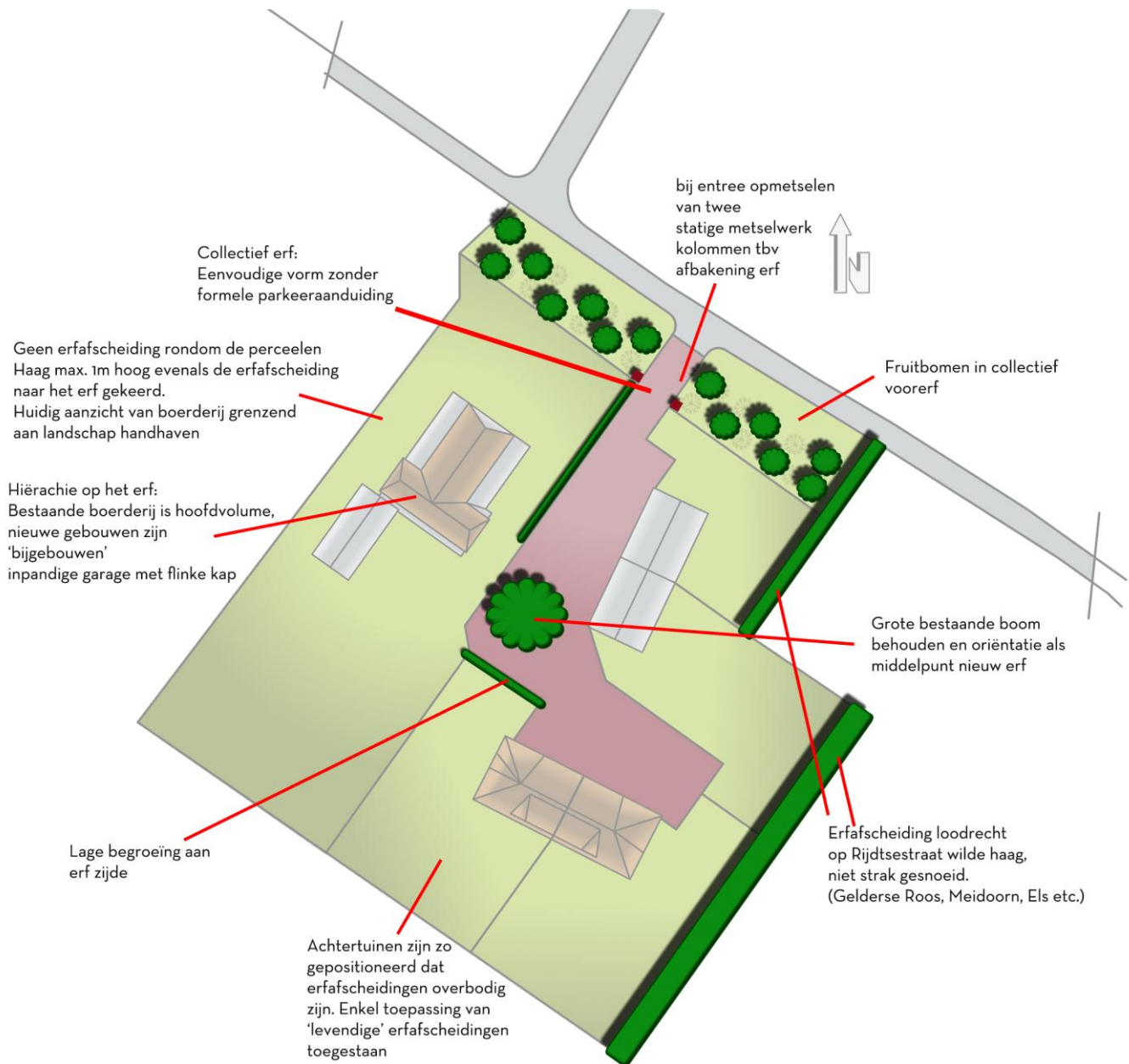
Naast het saneren van de bedrijfsbebouwing wordt van de initiatiefnemers een proportionele bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit verwacht. Dit houdt in dat aan de verschillende aspecten van ruimtelijke kwaliteit voldoende aandacht moet worden besteed. In het voor de planlocatie opgestelde landschapsplan 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 bouwkvael verkleind. Dat deel wat wordt afgenomen van de bouwkvael wordt omgezet in agrarische doeleinden.



3.4. 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.

4. HAALBAARHEID

4.1. De wijzigingsvoorwaarden

In het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied zijn regels opgenomen die het mogelijk maken de bestemming van agrarische bedrijfspercelen, 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 (ex artikel 5.8.3) 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:

- a. 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;
- b. de agrarische verschijningsvorm van een voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- c. de bestaande situering van de voormalige bedrijfswoning mag niet worden gewijzigd;
- d. 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 inpandige 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.

Toetsing

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 nieuw te bouwen woongebouwen hebben samen een oppervlakte van 481 m²., dit is net onder de 50% van de gesloopte vierkante meters (966 m²). De beide woongebouwen omvatten elk 2 wooneenheden, die elk een inhoud hebben van meer dan 300 m³.

Het plan wordt begeleid door een landschappelijk inpassingsplan.

De aspecten geluid, bodem externe veiligheid, geur, luchtkwaliteit, milieuzonering, ecologie en archeologie worden behandeld in 4.3..

In de waterparagraaf in deze toelichting worden de consequenties ten aanzien van het waterbeleid nader belicht.

4.2. Ladder duurzame verstedelijking

Naast de toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden, moet worden voldaan aan een aantal omgevingsaspecten, alsmede aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Hiervoor moeten dan 3 stappen worden doorlopen:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen"..

Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet gedefinieerd in het Bro. In de

geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling ontbreekt¹ een toelichting op de definitiebepaling van het begrip stedelijke ontwikkeling. Ten aanzien van het begrip bestaand stedelijk gebied is in de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling² opgenomen dat in de praktijk zal moeten worden beoordeeld in hoeverre lineaire bebouwing (lintbebouwing) langs wegen, waterwegen of dijken als bestaand stedelijk gebied moet worden aangemerkt.

Indien er sprake is van kleinschalige woningbouw dan voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie als opgenomen in het begrip 'stedelijke ontwikkeling' uit het Bro³.

In voorliggend plan betreft het de bouw van 2 woongebouwen met daarin samen 4 woningen. Daarmee is sprake van kleinschalige woningbouw. Dit valt niet onder het begrip 'stedelijke ontwikkeling', zodat de ladder duurzame verstedelijking uit het Bro niet van toepassing is.

4.3. 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.

¹ Nota van Toelichting; Stb. 2012, 388

² Nota van Toelichting, blz. 50; Stb. 2012, 388

³ Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, 18-12-2013, 201302867/1/R4 en Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (voorlopige voorziening), 14-01-2014, 201308263/2/R4

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

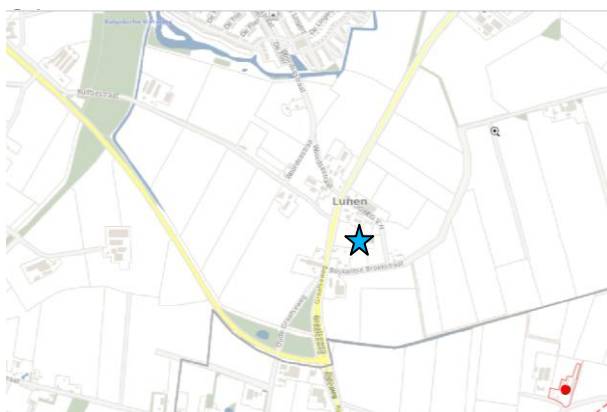
Hiermee vormt het aspect bodem geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor vervoer met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- bedrijven;
- vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- hoogspanningslijnen;
- ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

Navolgend is ter verduidelijking van de aanwezige risicoveroorzakers een uitsnede van de risicokaart opgenomen. Daaruit blijkt dat risicoveroorzakende activiteiten of inrichting op dusdanig grote afstand van de planlocatie zijn gelegen, dat deze geen negatieve invloed hebben op het plangebied en de daarbinnen beoogde ontwikkeling.



Uitsnede risicokaart, met locatie aangeduid met blauwe ster

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, laatstelijk geraadpleegd 3 april 2015). 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 ou_E/m³.

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

In de omgeving van de locatie zijn een viertal bedrijven gesitueerd. De bedrijven gelegen aan de Graafseweg 82 (transportbedrijf) en 84 (groothandel) liggen op min. 180 m vanaf de grens van de nieuwe woonbestemming aan de Rijdtsestraat 7. De bedrijven aan de Graafseweg 35 (loodgietersbedrijf) en 37a (groothandel) liggen op min. 150 m vanaf de grens van de nieuwe woonbestemming. Om na te gaan of deze bedrijven een nadelig effect kunnen hebben op het woon en leefklimaat van de nieuwe woonbestemming, worden de richtafstanden (voor gemengd gebied) van de VNG bedrijvenlijst gehanteerd. Voor de groothandelsbedrijven geldt een, op gemengd gebied afgestemde afstand van ten hoogste 50 m. Voor het transportbedrijf en de loodgieter geldt eveneens een afstand van ten hoogste 50 m.

Alleen de veehouderijen in de directe omgeving (die beschouwd zijn in de paragraaf geurhinder en veehouderij) kunnen relevant zijn.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat er voor dit aspect geen belemmeringen zijn.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden door middel van implementatie in de Wet milieubeheer. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging, als de 3 % grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'.

De herbestemming tot maximaal 5 woningen/wooneenheden is een project van dusdanig geringe omvang, dat op voorhand ruim voldaan wordt aan het NIBM-criterium (met een ondergrens van enkele duizenden verkeersbewegingen per dag). Nader onderzoek naar dit aspect is aldus niet noodzakelijk.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.4. 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

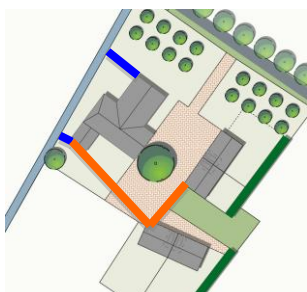
De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden.

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 drukrioolstelsel. 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.

4.5. 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 onderkelderde 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.

4.6. 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.

5. JURIDISCHE TOELICHTING

5.1. Plansystematiek

Algemeen

Het voorliggende wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Het onderhavige plan is een wijzigingsplan. Dit betekent dat het plan onderdeel gaat uitmaken van het bestemmingsplan Buitengebied (*i.c. het bestemmingsplan Buitengebied Wijchen en het bestemmingsplan Buitengebied herziening 2014*). In de begripsbepalingen zijn de bestemmingsplan gedefinieerd onder het begrip 'bestemmingsplan Buitengebied'.

Voor onderhavig wijzigingsplan geldt, dat uitsluitend de verbeelding is gewijzigd. Naar de van toepassing zijnde artikelen wordt in de regels verwezen.

Derhalve zijn de bestemmingen van het bestemmingsplan Buitengebied van toepassing verklaard.

5.2. De bestemmingen

Hieronder worden de specifiek aan de gronden in het plan toegekende bestemmingen artikelsgewijs behandeld. Inhoudelijk is de regeling niet veranderd.

Agrarisch met waarde - 2

Hiermee zijn de agrarische gronden bestemd, die niet in de bestemming Wonen - 1 zijn opgenomen. Het agrarisch bouwvlak is verwijderd. De regels van de agrarische bestemming zijn overeenkomstig van toepassing verklaard.

Wonen - 1

Met deze bestemming zijn de twee nieuwe woongebouwen gereguleerd. waarbij inhoudelijk is aangesloten op de vigerende bestemming "Wonen - 1". Bovendien is de voormalige bedrijfswoning bestemd tot wonen. Ten behoeve van de toetsbaarheid is de regeling in artikel artikel **21.1.2. onder a** aangepast en volledig afgestemd voor de voorliggende planlocatie. (behoud bestaande voormalige bedrijfswoning en toevoegen twee woongebouwen met minimale inhoudsmaat en maximale oppervlaktemaat)

De maximale inhoud van de woongebouwen is op de verbeelding vastgelegd.

Waarde – Archeologie 2

Deze bestemming is een dubbelbestemming. Ten opzichte van het bestemmingsplan Buitengebied is de ligging van de dubbelbestemming verkleind. Dit als gevolg van de uitkomsten van het archeologisch onderzoek. De archeologische waarde is gehandhaafd op het agrarisch gebied.

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.

6. 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.

7. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

7.1. 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.