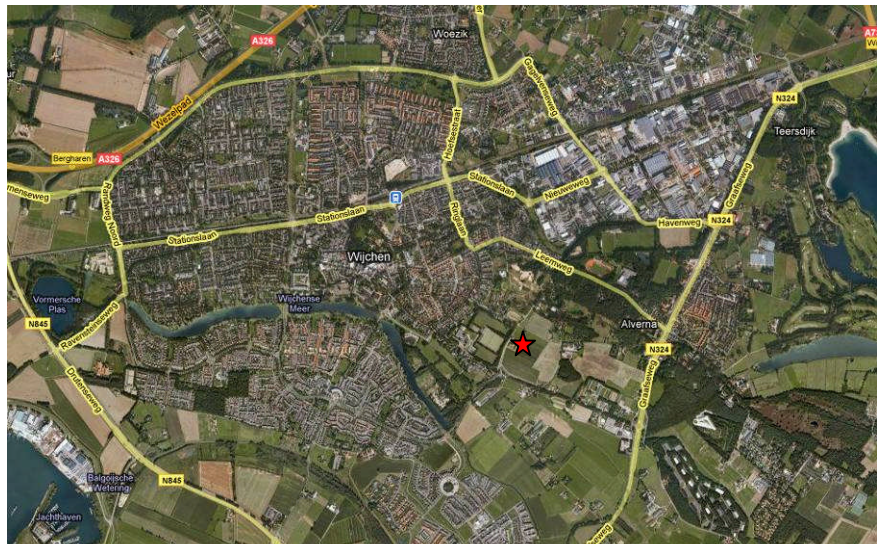


1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging.....	3
1.3.	Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.4.	Leeswijzer	4
2.	BESTAANDE SITUATIE.....	5
2.1.	Ruimtelijke structuur.....	5
2.2.	Functionele structuur.....	6
3.	BELEIDSKADER.....	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.3.	Regionaal beleid.....	10
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	12
3.5.	Conclusie beleid	13
4.	PLANBESCHRIJVING.....	14
4.1.	Visie plangebied	14
4.2.	Bouwplan.....	16
4.3.	Groen.....	19
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	20
5.1.	Milieu	20
5.2.	Waterhuishouding	31
5.3.	Flora & fauna.....	35
5.4.	Archeologie	36
5.5.	Leidingen.....	37
5.6.	Verkeer	38
5.7.	Energie / duurzaam bouwen	38
5.8.	Totaalbeeld aspecten	38
6.	JURIDISCHE PLANOPZET	39
6.1.	Inleiding	39
6.2.	Bestemmingsregels.....	39
6.3.	Algemene regels	40
6.4.	Overgangsregels en slotregel	41
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42

8.	OVERLEG & INSPRAAK.....	43
8.1.	Vooroverleg	43
8.2.	Inspraak.....	43
8.3.	Zienswijzen.....	43



*Globale ligging plangebied in groter verband (rode ster)
Bron: <http://maps.google.nl>*

1. INLEIDING

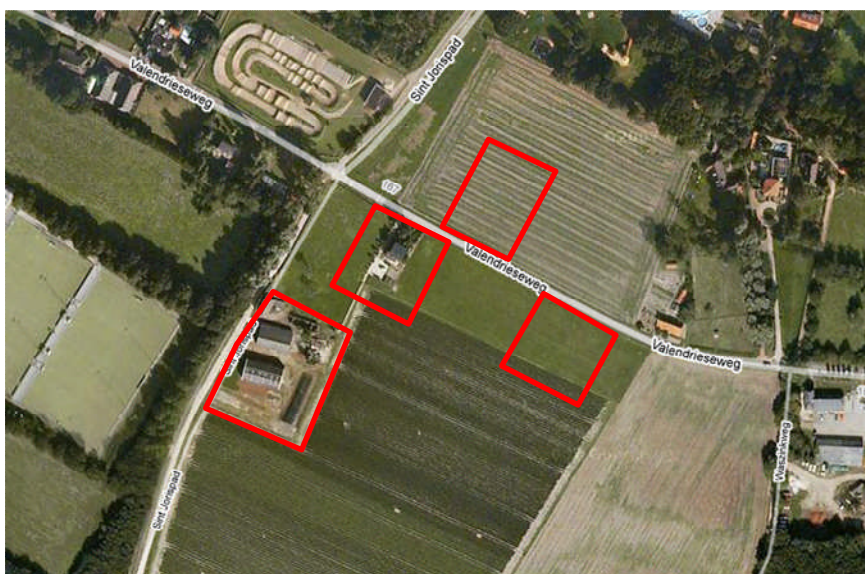
1.1. Aanleiding

Aan de Valendrieseweg 112 in Wijchen ter hoogte van de kruising met het Sint Jorispad is een agrarisch bedrijf gevestigd met een bedrijfswoning. De initiatiefnemer, dhr Spanjaards, is van plan om de agrarische bedrijfsvoering te stoppen, alle bestaande agrarische bedrijfsbebouwing inclusief de omliggende (puin)verhardingen aan het St. Jorispad volledig te slopen en de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning, waarbij deze woning tevens op termijn kan worden vergroot. In ruil voor de sloop van de aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing mogen op korte afstand van het bestaande bouwvlak 2 nieuwe vrijstaande burgerwoningen opgericht worden. De bestaande bedrijfswoning wordt burgerwoning en mag worden vervangen door een nieuwe woning met een inhoud van 800 m³, (middels ontheffing onder voorwaarden te vergroten tot 1.000 m³).

De hiervoor geschetste ontwikkeling is niet direct uitvoerbaar op basis van het vigerende bestemmingsplan. Derhalve moet een partiële herzieningsprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) gevoerd worden. De gemeente is bereid hier medewerking aan te verlenen. Over het initiatief heeft reeds vooroverleg plaatsgevonden met de provincie. Daarbij is door de provincie aangegeven dat de bedrijfsbeëindiging (ruimtelijke en milieukundige winst) in juiste verhouding staat tot de bouw van de 2 nieuwe vrijstaande woningen en herbouw van de bestaande bedrijfswoning en de realisatie van een goede landschappelijke inpassing.

1.2. Ligging

Het plangebied bestaat feitelijk uit vier kleinere deelgebieden die op korte afstand van elkaar liggen nabij de kruising van de Valendrieseweg (aan weerszijden van de weg) en het St. Jorispad in Wijchen.



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

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

Het meest westelijke rode kader betreft de agrarische bedrijfsbebouwing, met even daarboven (in het midden) de bestaande bedrijfswoning. De twee meest oostelijke rode kaders zijn bedoeld voor de 2 nieuwe vrijstaande burgerwoningen.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

In het gebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied Wijchen, vastgesteld door de gemeenteraad van Wijchen op 26 maart 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 10 november 1998. Het plan is in werking getreden op 9 februari 1999.

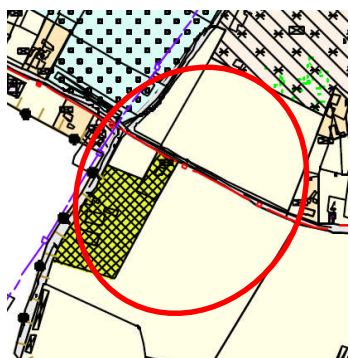
Het hele plangebied heeft de bestemming “Agrarisch gebied (artikel 4)” met de aanduiding “agrarisch bouwperceel” ter plaatse van de huidige bedrijfsbebouwing en -woning. Binnen de bestemming “Agrarisch gebied” is het niet toegestaan burgerwoningen op te richten. Derhalve zal het vigerende bestemmingsplan partiel herzien moeten worden ex artikel 3.1 Wro. Tevens loopt door het plangebied een gastransportleiding. Deze is als dubbelbestemming opgenomen in het vigerende bestemmingsplan maar zal in het inmiddels in procedure zijnde nieuwe bestemmingsplan buitengebied niet specifiek worden bestemd.

In ruil voor het mogen oprichten van 2 vrijstaande burgerwoningen wordt het bestaande agrarisch perceel van de plankaart verwijderd en alle agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. De bedrijfswoning wordt daarna omgezet naar een burgerwoning. Ook dit laatste is niet bij recht toegestaan volgens het bestemmingsplan (wel middels een binnenplanse wijziging).

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven;
- In hoofdstuk 3 volgt vervolgens een beschrijving van het beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 4 wordt het bouwplan beschreven evenals de parkeerbehoefte;
- In hoofdstuk 5 worden hierna de relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld;
- In hoofdstuk 6 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;
- In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- In hoofdstuk 8 tenslotte worden de resultaten uit overleg en inspraak besproken en behandeld.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)

2. BESTAANDE SITUATIE

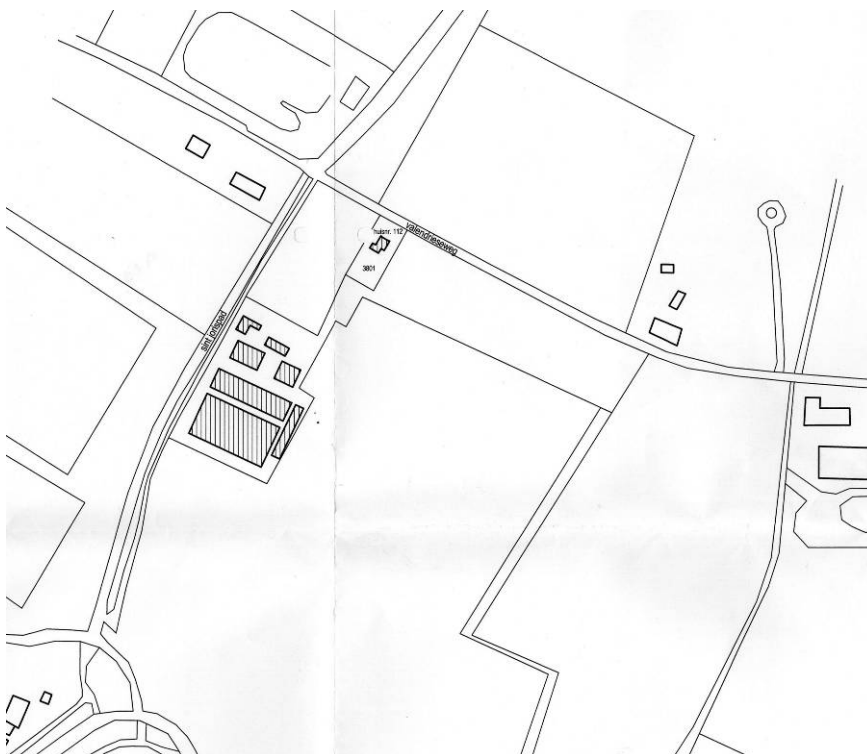
In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven.



2.1. Ruimtelijke structuur

Het plangebied bestaat uit drie deelgebieden met een gezamenlijke oppervlakte van 1,5 ha (3.200 m², 6.500 m², en 5.200 m²) gelegen in de kernrandzone ten zuidoosten van Wijchen, in de nabijheid van de wijk Valendries. Vale Dries betekent schraal land. Onder “dries” worden verstaan akkers die jarenlang als weiland werden gebruikt of braak bleven liggen. Soms ook gemeenschapsgrond die beurtelings als bouwen als grasland werd gebruikt. Het maaiveld ten noorden van de Valendrieseweg ligt ca. 1 m à 2 m hoger dan het perceel ten zuiden van de Valendrieseweg. Dit wordt veroorzaakt door de ontgroning van het perceel.

Alhoewel men in vroeger tijd wellicht weinig kon beginnen met dit soort gronden, wordt het plangebied echter al gedurende langere tijd intensief gebruikt voor akkerbouw, wat met de moderne middelen ook zeer goed mogelijk is. Deze werkwijze beperkt zodoende echter wel de mogelijkheden voor flora en fauna, zodat een functiewijziging alleen al in die zin niet anders dan positief kan worden beoordeeld. Het huidige gebruik van het gebied is gemengd.



De gronden zijn laatstelijk gebruikt voor de teelt van bloembollen, waarbij veelvuldig grondbewerking, grondontsmetting en het gebruik van bestrijdingsmiddelen plaatsvindt.



Op één van de drie deelgebieden staat een bedrijfswoning met bedrijfsbebouwing. Op de foto hiernaast is duidelijk de bedrijfswoning te zien (voetprint ca. 81 m²), met op de achtergrond de bedrijfsbebouwing die zal worden gesloopt. De bedrijfswoning is in de jaren '70 gebouwd en zal pas op termijn vervangen worden door een nieuwe woning.

De agrarische bedrijfsbebouwing bestaat uit de volgende opstallen (aanwezig en/of vergund):

- Een schuur voor opslag, zeef- en sorteerruimte van ca. 1.100 m² met aansluitend een opslag voor zeefgrond van 550 m²;
- Een sleufsilos ten behoeve van de opslag van snijmaïs van 231 m²;
- Een loods voor machineberging en de opslag van hooi van ca. 765 m²;
- Een opslag voor vaste mest van 150 m³ met een oppervlakte van ca. 182 m²;
- Drie kleinere stallen voor jongvee met een oppervlakte van ca. 264 m², 96 m² en 100 m². Alle stallen beschikken over een gierkelder of drijfmest-put.

In totaal gaat het om ca. 3.300 m² aan bedrijfsbebouwing exclusief verhardingen. Rondom de bedrijfsbebouwing is namelijk op de meeste plaatsen nog een erfverharding aanwezig van gebroken puin.

2.2. Functionele structuur

Er wordt in en rondom het plangebied gewoond, gewerkt (niet-industrieel) en gerecreëerd. Er is een middelbare school in de buurt en een kinderspeeltuin, bossage en wei- en akkerland. Kortom, de functies die regulier voorkomen in het overgangsgebied tussen een woonwijk en het buitengebied.

3. BELEIDSKADER

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

3.1. Rijksbeleid

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de zogenaamde Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetwijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van rijk, provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Hiertoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast. De Nota ruimte en het Streekplan worden aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro.

Nota Ruimte

Hoofddoel van het nationale ruimtelijke beleid is om ruimte te scheppen voor verschillende ruimteveragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin. Bundeling van verstedelijking is een beleidsstrategie die het Rijk hanteert. Er wordt op deze manier optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is. In het buitengebied kan herstructurering en transformatie eveneens in een deel van de vraag naar ruimte voorzien. Het rijk ziet de mogelijkheden van bestaande voorraad bebouwing graag ruim benut, mits aan een aantal doelstellingen en randvoorwaarden (onder meer vanuit water) wordt voldaan.

In onderhavige planontwikkeling wordt de bestaande oppervlakte aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing vervangen door nieuwbouw van woningen. Dit is een op deze locatie beter passende functie. Er vindt geen uitbreiding plaats. Wel verandert de functionele invulling en de situering van de bebouwing.

Nota Belvédère

De Nota Belvédère kent een duidelijke ruimtelijk-kwalitatieve insteek voor het stedelijke en landelijke gebied. Met een ontwikkelingsgerichte benadering loopt de Nota Belvédère feitelijk vooruit op het gedachtegoed dat in de Nota Ruimte is verwoord. De Nota Ruimte positioneert cultuurhistorie als een vastere basis voor ontwikkelingsplanologie. Zo wordt in paragraaf 1.2.3 'Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden gesteld':

“Op verschillende plaatsen in Nederland is zichtbaar dat het landschap ‘verrommelt’ en versnippert door onder andere aanleg van infrastructuur, verstedelijking en intensivering van de landbouw. Hierdoor staat de kwaliteit van natuur, landschap en cultuurhistorie onder druk, waardoor zowel internationaal unieke als voor Nederland kenmerkende waarden zouden kunnen verdwijnen. (...) Deze nota biedt de benodigde ruimtelijke randvoorwaarden voor borging en ontwikkeling van deze natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden”.

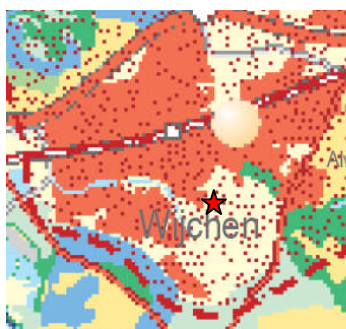
Voorliggend plan beoogt landschap, natuur en cultuur(historische) patronen in onderlinge samenhang te versterken. Deze vormen de basis voor onderhavige nieuwe ontwikkeling.

3.2. Provinciaal beleid

Zoals hierboven aangegeven wordt het streekplan aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro. De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het streekplanbeleid. Die vertaling is neergelegd in de Wro-agenda. De Wro-agenda beoogt een kader te bieden voor de toepassing van nieuwe instrumenten en duidelijkheid te bieden waar dit al kan. In deze agenda, die het bestaande beleid en de gedragslijn “Gelderland en de nieuwe Wro” als uitgangspunt heeft, wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. De nieuwe wet verandert vrijwel niets aan de inhoud van het Streekplan ‘Gelderland 2005’, tenzij de agenda dit aangeeft. Voor onderhavig plangebied heeft de agenda geen consequenties bovenop het streekplanbeleid.

Streekplan Gelderland

Op 29 juni 2005 is het streekplan door de provincie Gelderland vastgesteld. In het document wordt de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur uit de Nota Ruimte, als centraal element aangehouden voor de ontwikkeling van de Provinciale Ruimtelijke Hoofdstructuur. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van haar grondgebied versterken door in te zetten op de kenmerken en waarden die de provincie van belang acht. Het gaat om natuur en water, maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen van stedelijke functies en infrastructuur. Oftewel de provincie zal zich sterk maken voor het ‘groenblauwe raamwerk’ en het ‘rode raamwerk’. De overige gebieden behoren tot het multifunctioneel gebied waar gemeenten, in regionaal verband, een grotere rol in toegewezen krijgen.



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

Het perceel is op de beleidskaart ruimtelijke structuur gelegen in het multifunctioneel gebied en valt binnen het 'internationaal stedelijk netwerk bebouwd gebied 2000'.

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.

Daartoe zijn als doelen van het beleid voor deze gebouwen geformuleerd:

- Land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven niet-agrarische nevenfuncties te vervullen;
- De behoefte aan landelijk wonen en in tweede instantie werken accommoderen in vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied;
- Niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat buitengebied ruimte bieden;
- Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door per bouwperceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.

Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied. Uitgangspunt is dat bij functieverandering verevening plaatsvindt. Een voorwaarde voor hergebruik is dat functieverandering wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige bouwperceel en verkleining van het bouwvlak en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van monumentale en karakteristieke bebouwing.

Bij functieverandering naar wonen geldt:

- aanwezige gebouwen kunnen worden hergebruikt met meerdere wooneenheden in één of hoogstens twee 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 één woongebouw met meerdere wooneenheden ter grootte (m²) van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

Verevening

De provincie acht het belang van een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van het buitengebied zodanig hoog dat zij bij toepassing van functieverandering aandringt bij gemeenten op toepassing van een vorm van verevening.

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.

3.3. Regionaal beleid

Notitie functieverandering buitengebied

Differentiatie deelgebieden

Een belangrijk aspect bij functieverandering is het bewerkstelligen van kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Om te kunnen beoordelen of er sprake is van verbetering van de kwaliteit, moet er eerst een duidelijk beeld zijn van de typering van het gebied waarin de functieverandering zich afspeelt. Het gebiedstype is mede bepalend voor de aard en omvang van de functieverandering die wordt toegestaan, evenals voor de gewenste verevening.

De deelgebieden worden gekenmerkt door verschillen in ontstaansgeschiedenis, landschap of beleidsdoelen. De kwaliteiten van de deelgebieden bepalen in welke mate ze zich lenen voor het toevoegen van nieuwe functies.

In de notitie is een onderverdeling gemaakt voor de verschillende deelgebieden op basis van de indeling in het Streekplan. Het plangebied behoort tot het multifunctioneel gebied. Dit zijn de gebieden met verspreid liggende waarden.

De gebiedsprioriteit ligt daarbij op zorgvuldige inbedding van lokale en regionale kwaliteiten op het vlak van beleving, aardkunde en cultureel erfgoed. De relatie met functieverandering daarbij is, dat de ruimtelijke kwaliteitsbijdrage gericht is op behoud en verbetering van bestaande kwaliteiten conform de karakteristiek van het landschap op lokaal niveau.

Doel en uitgangspunten van verevening

De provincie gaat bij functieverandering naar wonen uit van een reductie van 50% van het bebouwd oppervlak. Het regionaal beleid maakt het mogelijk hiervan gemotiveerd af te wijken, mits minder sloop door een andere kwaliteitsbijdrage wordt gecompenseerd, waarbij de totale bijdrage 'proportioneel' moet zijn. Dit vraagt om maatwerk voor specifieke situaties.

Functieverandering naar wonen

Functieverandering naar wonen kan plaatsvinden bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten.

In veel gevallen is het goed mogelijk op de plaats van vrijkomende bebouwing nieuwe woonfuncties toe te voegen. Zowel in het streekplan als in het Regionaal Plan is opgenomen dat hiermee voor een belangrijk deel aan de behoefte aan landelijk wonen kan worden tegemoet gekomen.

Het regionaal beleid maakt het in aanvulling op de regeling uit het streekplan mogelijk bij sloop van alle vrijkomend bedrijfsgebouwen twee in plaats van één woongebouw te realiseren. Ook wordt het in dit geval onder voorwaarden mogelijk gemaakt één of twee vrijstaande woningen te realiseren in plaats van woongebouwen. Ter toelichting hierop het volgende:

Het landelijk gebied in de stadsregio is voor een groot deel gelegen in de directe nabijheid van stedelijk gebied. Dat heeft gevolgen voor de gewenste vorm waarin nieuwe woningen worden gerealiseerd. In grote delen van het verstedelijkt gebied wordt een forse inspanning geleverd om betaalbare woningen in de nabijheid van voorzieningen te realiseren. In aanvulling op dit woonmilieu is het gewenst ook te voorzien in de vraag naar bijzondere woonmilieus in de vorm van duurdere vrijstaande woningen in het buitengebied. De stadsregio kiest er daarom voor om bij vrijkomende bebouwing in het buitengebied niet alleen woningen in de vorm van woongebouwen mogelijk te maken, maar daarnaast ook ruimte te bieden aan het realiseren van vrijstaande woningen. De gemeenten bepalen vervolgens in het bestemmingsplan in welke mate en op welke locaties van deze mogelijkheid gebruik kan worden gemaakt. De afstemming op de regionale woningmarkt wordt hierbij gewaarborgd doordat alle nieuw te realiseren woningen onderdeel uitmaken van de afspraken die gemaakt zijn in de concessies woningbouw.

Sloop en vervangende nieuwbouw.

Functieverandering naar wonen is ook mogelijk door sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen en herbouw van een woongebouw. Uitgangspunt hierbij is dat één woongebouw of maximaal twee woongebouwen met meerdere wooneenheden wordt gerealiseerd ter grootte van maximaal 50 % van de gesloopte bebouwing. Dit komt dan ter plaatse van de gesloopte bebouwing. Deze vorm van hergebruik is in alle gebiedstypen mogelijk.

In veel gevallen is het gewenst in te spelen op de specifieke situatie om daardoor een hogere ruimtelijke kwaliteit te bereiken of om daardoor meer mogelijkheden voor functieverandering te bieden. Dit geldt in het bijzonder voor de volgende situatie: Bij sloop in gebieden voor grondgebonden landbouw en veehouderij is vervangende nieuwbouw ook mogelijk buiten deze gebieden en buiten het groenblauw raamwerk uit het Streekplan. Het Regionaal Plan biedt deze mogelijkheid al. Gemeenten kunnen dit voor deze gebieden opnemen in het bestemmingsplan.

In veel gevallen kan het gewenst zijn bij sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen in plaats van één of twee woongebouwen één of twee vrijstaande woningen te realiseren. Het is mogelijk om bij sloop van minimaal 750 m² bedrijfsbebouwing één vrijstaande woning te realiseren in plaats van een woongebouw. Indien 1500 m² of meer aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, kunnen ter plaatse twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Als van deze mogelijkheden gebruik wordt gemaakt, dient nadrukkelijk aandacht te worden besteed aan een proportionele invulling van de verevening. Dit is in voorliggende situatie ingevuld door het toevoegen van extra landschapselementen in de vorm van beplantingsstroken met een omvang van minimaal 8.500 m² conform de voor dit plan opgestelde inrichtingsvisie en het onttrekken van de doorgaande verkeersfunctie op het Sint Jorispad, waardoor deze tot recreatieve route kan worden gevormd. Ook is een goede inpassing van de nieuwe situatie in de omgeving belangrijk.

Van de mogelijkheid tot het bouwen van twee vrijstaande woningen wordt in onderhavig geval gebruik gemaakt.

3.4. Gemeentelijk beleid

Beleidsnota wonen en werken in het buitengebied

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

Transformatie naar landelijk wonen

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

Hierbij geldt de volgende regeling:

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

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

- Alle op het perceel aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing (VAB) (ook al is dit meer dan 1500 m²) moeten worden gesloopt, met

uitzondering van monumentale/ karakteristieke /cultuurhistorisch waardevolle panden;

- Vanuit het oogpunt van kwaliteitsverbetering gaat de voorkeur uit naar nieuwbouw en niet naar transformatie van bestaande bedrijfsgebouwen;
- Minimaal 750 m² VAB moet worden gesloopt;
- Bij sloop van 750 m² - 1500 m² VAB mag één extra woning met een inhoud van maximaal 800 m³ worden gerealiseerd en een bijgebouw van 75 m²;
- Bij sloop van meer dan 1500 m² VAB mogen twee extra woningen worden gebouwd met ieder een bijgebouw van 75 m²;
- Er moet sprake zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- Nieuwbouw mag plaatsvinden op gronden in eigendom van de initiatiefnemer. In principe dient de woningbouw plaats te vinden in de directe nabijheid van het reeds aanwezige hoofdgebouw. Indien dit vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit gewenst is, kan een andere locatie van de initiatiefnemer binnen, danwel buiten het bouwvlak worden benut.

Het aantal van ca. 3.300 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing dat gesloopt wordt voldoet ruimschoots aan de gestelde eis van minimaal 1.500 m² aan bedrijfsbebouwing om 2 vrijstaande woningen te mogen bouwen. Onderhavig initiatief past echter net niet binnen voornoemde reguliere randvoorwaarden. Gezien de grote hoeveelheid vierkante meters agrarische bedrijfsbebouwing die worden gesloopt en de unieke locatie heeft de provincie in overleg aangegeven maximaal 1.000 m³ als inhoud voor de nieuwe woningen, maximaal 800 m³ als inhoud voor de te vervangen bestaande woning en 120 m² als oppervlakte voor de bijgebouwen passend te achten.

3.5. Conclusie beleid

Onderhavig initiatief, waarbij bestaande agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en in ruil waarvoor 2 vrijstaande burgerwoningen gebouwd worden en de bestaande woning verruimd mag worden, is passend binnen het planologische beleidskader van de verschillende overheidslagen.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Visie plangebied

Door Pouderoyen Compagnons is een korte visie (nr. 007-455, d.d. november 2008) opgesteld voor het plangebied aan het St. Jorispad. Deze visie is de basis geweest voor gesprekken tussen de initiatiefnemer van de plannen, de gemeente en de provincie. Op basis van de visie is door de initiatiefnemer een definitief voorstel uitgewerkt, dat de basis vormt voor voorliggend bestemmingsplan. De visie is hierna weergegeven, alsmede de daarop gebaseerde bouwplannen van initiatiefnemer.

Ruimtelijke voorkeur en motivatie

Afbouw van de agrarische activiteiten in combinatie met de bouw van twee woonhuizen en het opwaarderen van de bestaande bedrijfswoning heeft de gemeentelijke voorkeur.

Planologisch bestaan er mogelijkheden om de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen te compenseren met bouw mogelijkheden voor wooneenheden op het agrarisch bouwvlak. Vanuit landschappelijk oogpunt echter ligt het in deze situatie meer voor de hand om het bestaande bouwblok te verwijderen (het “op te laten gaan” in het landschappelijk gegeven) in plaats van het te benutten voor de bouw van woningen. Dit vanwege:

- De ruimtelijke opbouw van het landschap, die gebaat is bij continuïteit in oost-west richting;
- De omgeving vormt een aantrekkelijke kernrandzone met ruime mogelijkheden voor de recreatieve daguitloop;



Zicht vanaf de Valendrieseweg langs het St. Jorispad

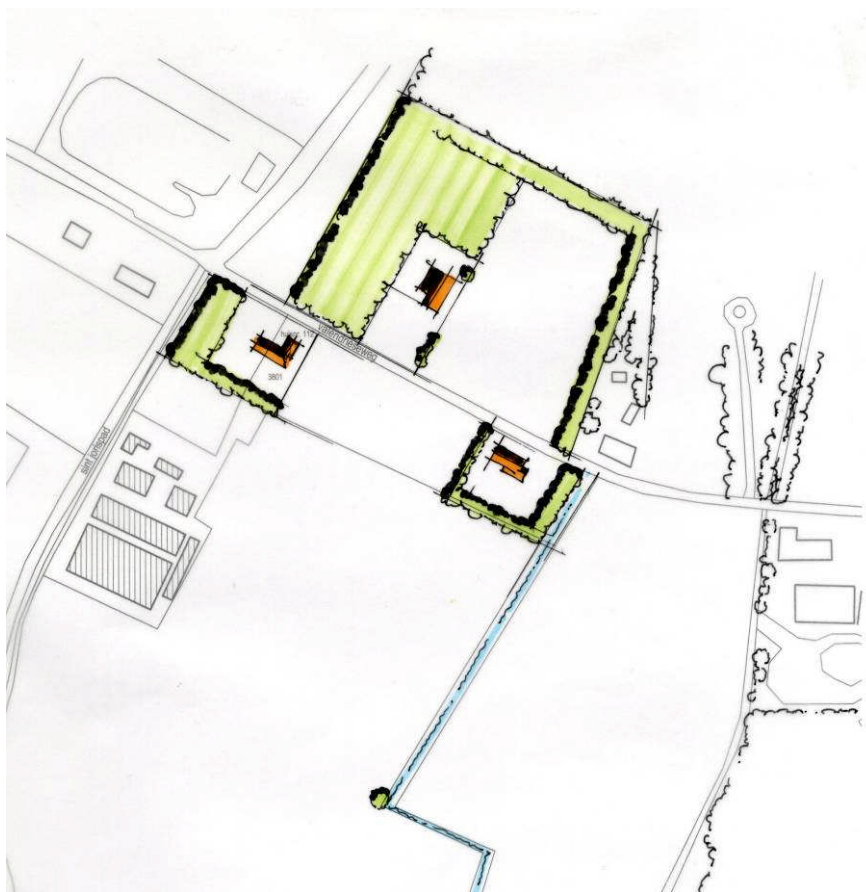
- De informele karakteristiek en recreatieve geschiktheid van het St. Jorispad is gebaat bij een onbebouwd karakter;
- De bosrand langs het St. Jorispad komt optimaal tot zijn recht en heeft waarde als ecologische verbindingszone;
- De omgeving biedt met Oosterweg en Valendrieseweg, ruimtelijk en functioneel, logischer vestigingsbases voor bebouwing dan het St. Jorispad.

Uitgangspunt

- Versterking van het landschappelijke mozaïek (bosstrook) aan de noordzijde van de Valendrieseweg (verdichting).
- Versterking van de ruimtelijke openheid aan de zuidzijde Valendrieseweg, zodat het contrast wordt vergroot.

Visie

Bijgevoegde kaart toont een mogelijke ontwikkelingsrichting.



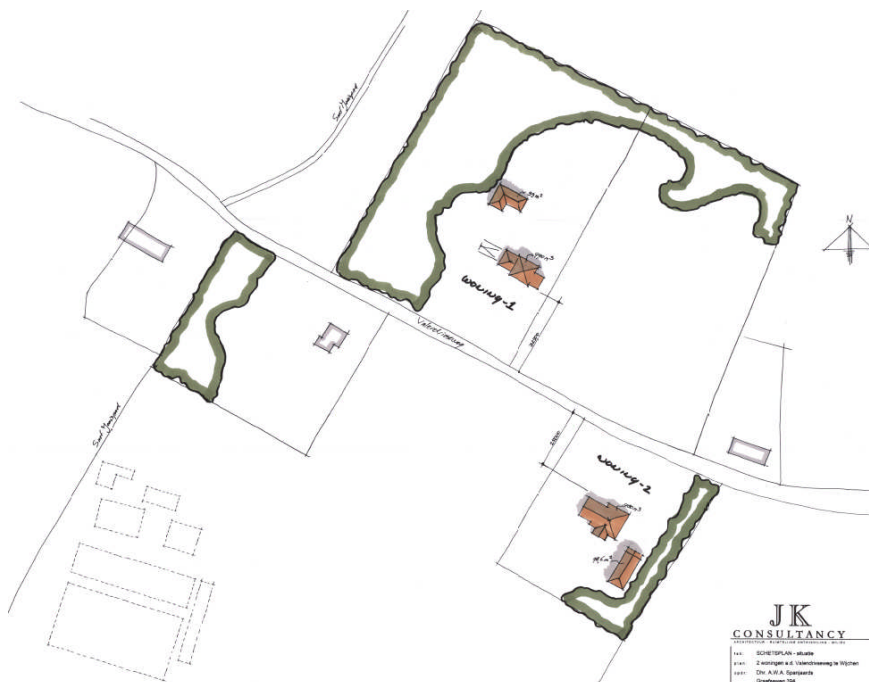
Het eindbeeld voldoet hierbij aan de volgende kenschets:

- Verspreide woonkavels langs Valendrieseweg in verband met ruimtelijke transparantie;
- Realisering landschappelijk casco m.b.v. bosstroken en houtwallen;

- Inpassing kavels op informele, ontspannen wijze (geen rooilijn, riante erfbeplanting, etc.);
- Kavelgrootte in verhouding met landelijke woonbebouwing elders langs Valendrieseweg (ca. 2.500 m²);
- Bouwvolume woningen idem (ca. 800 m³ bestaande te vervangen woning en 1.000 m³ nieuwe woningen);
- Afsluiting St. Jorispad voor gemotoriseerd verkeer.

4.2. Bouwplan

Het uiteindelijke plan voor de 3 woningen en het voormalige agrarische bouwvlak ziet er - zoals eerder aangegeven na overleg tussen initiatiefnemer, provincie en gemeente - als volgt uit. Deze uiteindelijke uitwerking lijkt overigens op de visie zoals weergegeven in de vorige paragraaf.



Recht ingewel



Link ingewel

De bestaande bedrijfswoning aan de westzijde van het plangebied wordt omgezet naar een burgerwoning. De bestaande woning blijft in eerste instantie gehandhaafd. Alle agrarische bedrijfsbebouwing inclusief omliggende verharding wordt verwijderd.

In ruil voor de sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, in dit geval ca. 3.300 m² exclusief omliggende verhardingen, mogen 2 vrijstaande burgerwoningen teruggebouwd worden

Woning 1, gelegen op ca. 32,5 m ten noorden van de Valendrieseweg, heeft een hoofdbouwmassa (middengedeelte) met een voetprint van ca. 9,7 m x 9,7 m. De goothoogte van dit deel bedraagt ca. 6,0 m.

De bouwhoogte is ca. 11,0 m. Aan de oostzijde bevindt zich een uitbouw met een voetprint van 3,5 m x 5,5 m.

Aan de westzijde is dwars op de kaprichting een kantoor aangebouwd. Dit gedeelte heeft een voetprint van 6,0 m x 7,2 m. De bouwhoogte van dit deel bedraagt ca. 10,0 m. De goothoogte is ca. 2,6 m en de bouwhoogte 6,0 m. Het geheel is voorzien van een rieten tentdak, met dwars daarop een schilddak, met zowel aan de voor- als achterzijde twee dakramen.



VOOR GEVEL



ACHTER GEVEL



LIJNER GEVEL

Het bijgebouw, dat gesitueerd is ten noordwesten van de woning heeft een oppervlakte van 99 m² en kent een L-vormige voetprint. Het bijgebouw is voorzien van een kap en heeft een goothoogte van ca. 2,6 m en een bouwhoogte van ca. 6,0 m.

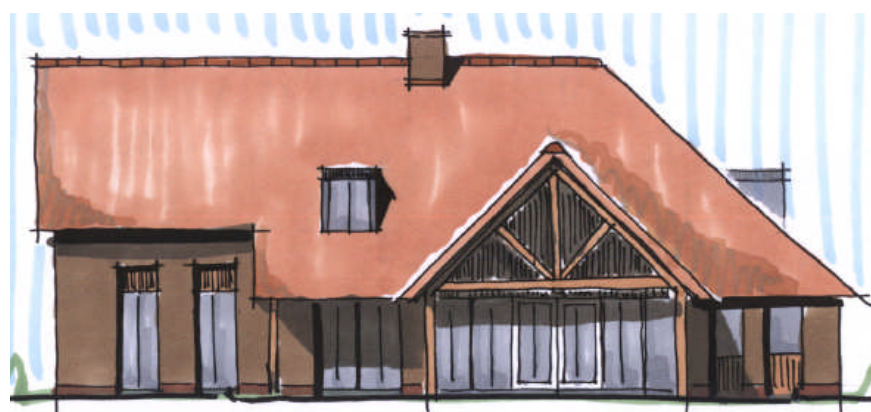


Linkergevel



Rechtergevel

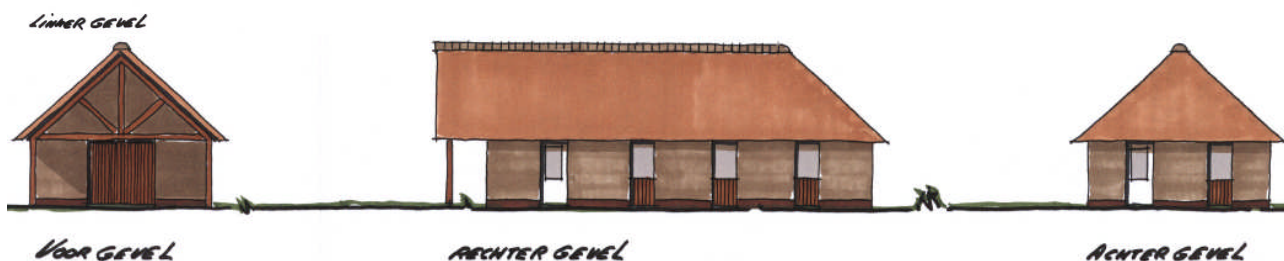
Woning 2, gelegen op ca. 25,0 m ten zuiden van de Valendrieseweg en ten oosten van de bestaande woning Valendrieseweg 112, heeft een hoofdbouwmassa met een voetprint van ca. 11,4 m x 18,2 m waarbij het westelijke deel van de woning zowel aan de voor- als achterzijde 1,7 m naar binnen verspringt van 11,4 m naar 8,0 m. De goothoogte bedraagt ca. 4,0 m. De bouwhoogte is ca. 8,0 m. Aan de zuidzijde bevindt zich een uitbouw van ca. 6,0 m x 2,5 m. Het geheel is voorzien van een rieten zadeldak, met dwars daarop een lager zadeldak voor de uitbouw. Aan de oost-, voor- en achterzijde bevinden zich in totaal drie dakramen.



Achtergevel



Het bijgebouw, dat gesitueerd is ten zuidoosten van de woning heeft een oppervlakte van ca. 99 m² en kent voetprint van ca. 6,8 m x 14,5 m. Het bijgebouw is voorzien van een kap en heeft een goothoogte van ca. 2,6 m en een bouwhoogte van ca. 6,0 m.



4.3. Groen

Alle woningen worden landschappelijk ingepast door middel van bosstroken en houtwallen. Dit betreft riante beplanting. Vooral ter plaatse van woning 1 aan de noordzijde van de Valendrieseweg wordt een flinke strook bos met houtwallen aangelegd. Hierdoor ontstaat een versterking van de bosstrook aan de noordzijde van de Valendrieseweg met een nog duidelijker contrast dan nu al aanwezig is tot gevolg. Aan de noordzijde van de Valendrieseweg is sprake van verdichting en aan de zuidzijde ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning en woning 2 ontstaat juist meer openheid. Aan deze zijde worden alleen afschermende bosstroken en houtwallen aangelegd aan de buitenzijde van de percelen.

Verwezen wordt naar de inrichtingsschets die als losse bijlage is bijgevoegd. Hierin is een mogelijke oplossing voor de landschappelijke inpassing uitgewerkt. In de tussen gemeente en initiatiefnemer te sluiten realisatieovereenkomst zal worden vastgelegd dat rond de woningen minimaal 8.500 m² nieuwe beplanting dient te worden gerealiseerd, ter versterking van het landschappelijke beeld. Daartoe wordt gebiedseigen beplanting ingezet. Hiervoor zal een meer gedetailleerd beplantingsplan worden uitgewerkt, waarin de exacte aard, omvang en locatie van de nieuwe aanplant wordt bepaald.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Bodem

Door EnviroPlan is een verkennend bodemonderzoek (nr. P-20095421/R01, d.d. 21 april 2009) uitgevoerd voor de drie deellocaties die behoren tot het plangebied.

Conclusies

Onderhavig bodemonderzoek heeft betrekking op drie deellocaties nabij de Valendrieseweg 112/St. Jorispad ongenummerd te Wijchen.

Aanleiding voor de uitvoering van het verkennend bodemonderzoek wordt gevormd door een bestemmingsplanwijziging en de aanvraag van bouwvergunningen.

Uit laboratoriumonderzoek blijken voor de bovengrond geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden. Ook in de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

In het grondwater zijn overschrijdingen van de streefwaarden voor barium, nikkel, zink en lokaal voor cadmium en kobalt vastgesteld.

In het grondwater van één deellocatie is, ook na herbemonstering, een overschrijding van de tussenwaarde voor zink aangetoond. Formeel dient deze matige verontreiniging nader onderzocht te worden teneinde vast te stellen of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Er wordt echter van uitgegaan dat sprake is van een van nature verhoogd gehalte zodat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Omdat in het grondwater een aantal van de onderzochte stoffen is aangetroffen in gehalten boven de streefwaarden, dient de in aanvang opgestelde hypothese "onverdachte locatie" voor de drie deellocaties te worden verworpen.

Op basis van onderhavig bodemonderzoek bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingswijziging of tegen het verlenen van bouwvergunningen voor de drie deellocaties.

Aanbevelingen

Uit de resultaten van het bodemonderzoek zijn voor wat betreft de vaste bodem geen verontreinigingen gebleken. Eventueel bij graafwerkzaamheden op het terrein vrijkomende grond kan binnen de terreingrenzen zonder beperkingen worden hergebruikt voor aanvulling of ophoging.

Voor wat betreft het eventuele hergebruik van vrijkomende grond elders wordt opgemerkt dat het uitgevoerde onderzoek niet de status heeft van partijkeuring en dan ook niet als "schone grond verklaring" kan worden aangemerkt. Ten behoeve van de afzet elders kan uitvoering van een partijkeuring noodzakelijk blijken te zijn.

Het onderzoek is separaat bij deze toelichting gevoegd.

Geluid

Door JK Consultancy is onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaai (nr. VH.09111, d.d. januari 2010) ter plaatse van het plangebied.

In de Wet geluidhinder (ex art. 74 Wgh e.v.) zijn ter bestrijding van verkeerslawaaai zones langs wegen aangegeven die beschouwd worden als aandachtsgebieden voor geluidhinder. De wettelijke zonebreedtes zijn zodanig bepaald dat er buiten de zone in het algemeen geen geluidniveaus L_{den} voorkomen van meer dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De breedte van de zone is afhankelijk van de capaciteit van de weg (aantal rijstroken), de toegestane snelheid van het verkeer en de aard van de omgeving (stedelijk en buitenstedelijk gebied). De breedte van de zone dient dus voor iedere situatie en bedraagt in onderhavige situatie 200 meter. Dit betekent dat de voorgenomen woningen aan de Valendriesseweg zijn gelegen binnen de zone Wgh.

Alvorens toetsing aan de voorkeursgrenswaarde plaatsvindt wordt echter een aftrek van 5 dB toegepast voor onderhavige weg waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 50 km/uur bedraagt. Hiermee wordt invulling gegeven aan art. 110g Wgh jo. art. 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. Indien na aftrek de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde dan mag een hogere waarde vastgesteld worden tot maximaal 63 dB voor stedelijk gebied en maximaal 58 dB voor buitenstedelijk gebied. De binnenwaarde van de nieuwe woningen moeten daarbij worden gegarandeerd op minimaal 33 dB. Voorts is in de Wet geluidhinder bepaald dat de gemeente bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, de feitelijke grenswaarden in acht moet nemen en rekening moet houden met de daadwerkelijke geluidbelasting ter plaatse. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en wegen waarvan vaststaat dat de 50 dB(A)-contour op maximaal 10 meter uit de wegas ligt.

De geluidbelasting L_{den} ter plaatse van de meest belaste gevels van de geprojecteerde 2 woningen is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Het onderzoek is separaat bij deze toelichting gevoegd.

Lucht

Door JK Consultancy is onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit (nr. VH.09111, d.d. januari 2010) ter plaatse van het plangebied.

Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. De Nederlandse overheid heeft de EU verzocht om verlenging van de termijn (derogatie) waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Derogatie is verleend in 2009, waardoor het NSL in haar volle omvang in werking is getreden. Ook zijn de uitvoeringsregels rond saldering verruimd. Verder is de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd van 1% naar 3% van de grenswaarde.

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

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL
-

Om invulling te geven aan het aspect luchtkwaliteit in ruimtelijke plannen is het begrip "gevoelige bestemming" ingevoerd. Bestemmingen kunnen als gevoelig worden aangemerkt als sprake is van een fysiek verblijf van 12 uur of langer per dag (bijvoorbeeld woongebieden), als er gevoelige groepen aanwezig zijn (bijvoorbeeld scholen en ziekenhuizen) of als er sprake is van het verrichten van inspanningen (bijvoorbeeld sportvelden). Het Besluit Gevoelige bestemmingen is in ontwerp.

Berekeningen

De luchtkwaliteit ter plaatse van de te realiseren woningen is berekend met behulp van het CAR II-programma (versie 7.0.1.0). Dit programma is ontwikkeld door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) in opdracht van het Directoraat-Generaal Milieubeheer, Directie Lucht en Energie. CAR II geldt als het standaard reken programma voor luchtkwaliteit. CAR II is toepasbaar voor berekeningen van concentraties op een afstand van het emissiepunt tot de weg van minimaal 5 en maximaal 60 meter, tenzij een weg door open terrein betreft met incidenteel gebouwen of bomen binnen een straal van 100 meter dan geldt een afstand tot 300 meter.

De afstand van de geprojecteerde woningen tot het midden van de weg van de Valendriesseweg bedraagt minimaal 30 meter. Voor het vaststellen van de verkeersintensiteit op Valendriesseweg is gebruik gemaakt van de geluidkaart van de gemeente Wijchen, opgesteld door Goudappel Coffeng. Hieruit blijkt dat sprake is van ten hoogste 100 motorvoertuigen per etmaal.

De berekeningen zijn uitgevoerd voor 2009 (huidige situatie) en voor 2020 (toekomstige situatie). Hierbij is uitgegaan van een jaarlijkse groei van het verkeer van 1%.

Conclusie

Uit de berekening blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarde en plandrempels voor de beoogde componenten niet worden overschreden. In alle gevallen komt vrijwel geheel van het jaargemiddelde voor rekening van het achtergrondniveau.

Het onderzoek is separaat bij deze toelichting gevoegd.

Externe veiligheid

Door JK Consultancy is onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid (nr. VH.09111, d.d. januari 2010) ter plaatse van het plangebied.

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen en een ongeval als gevolg van vliegtuigen op of nabij luchthavens, waardoor mensen – die verder niets met de risicodragende activiteit te maken hebben -om het leven zouden kunnen komen. Hiervoor wordt meestal uitgegaan van het begrip risico, als combinatie van kans en effect. In zeer beperkte situaties is het effect bepalend (voornamelijk bij vuurwerk en munitie). Externe veiligheid is een belangrijk onderdeel van het overheidsbeleid voor veiligheid. Aanpalende veiligheidsonderwerpen zijn onder andere arbeidsveiligheid en het voorkomen van rampen ten gevolge van bijvoorbeeld een dijkdoorbraak. Het kernbegrip van externe veiligheid is het aanhouden van een ruimtelijke scheiding (zonering) tussen (geprojecteerde) kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Hiervoor is het noodzakelijk dat te verlenen besluiten over bouw- en milieuvergunningen en bestemmingsplannen onderling goed op elkaar zijn afgestemd. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten waar het beleid voor externe veiligheid zich op richt zijn:

- productie, gebruik of opslag van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations, productie van chemische stoffen, munitieopslagplaatsen, ammoniakkoelinstallaties en dergelijke)
- op- en overslag van gevaarlijke stoffen in havens
- transport van gevaarlijke stoffen (via weg, spoor, water, buisleidingen)
- luchthavens.

De reikwijdte van het begrip externe veiligheid is in die zin beperkt dat uitsluitend naar slachtoffers 'buiten de poort' wordt gekeken. Anders gesteld: als er nooit mensen in de buurt van de risicovolle activiteit aanwezig zijn, is er ook geen sprake van een extern veiligheidsprobleem. In deze afbakening van het begrip externe veiligheid zit echter ook de link met de ruimtelijke ordening: de relatie tussen de risicovolle activiteit en haar omgeving. Onder andere de vuurwerkramp in Enschede (13 mei 2000) heeft aangetoond hoeveel impact een ongeval op haar omgeving kan hebben.

Beleid aangaande bronmaatregelen

Om ruimtelijke scheiding tussen de risicobronnen en kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten te realiseren heeft het nemen van maatregelen bij de risicobron de voorkeur. Indien dit niet mogelijk is moeten maatregelen in de omgeving van de risicobron worden genomen. Bij het voorbereiden van besluiten (milieuvergunning en een ruimtelijk besluit) moet altijd afgestemd worden met de andere instrumenten die de overheid heeft om de omgeving te beschermen tegen nadelige effecten van ongevallen. Dit zijn met name de (internationale) verplichtingen die gelden aan het transport van gevaarlijke stoffen, eisen die gelden voor arbeidsveiligheid, en het beleid c.q. afspraken die gelden ten behoeve van brandpreventie/-bestrijding. Deze instrumenten versterken elkaar, om zodoende de veiligheid in al haar facetten te waarborgen.

De Wet milieubeheer is het instrument om de risico's en effecten van inrichtingen (bedrijven) zoveel mogelijk te elimineren of te minimaliseren. Volgens de Wet milieubeheer moet altijd de beste beschikbare techniek (BBT; voorheen werd hiervoor het begrip As Low As Reasonably Achievable gehanteerd) worden voorgeschreven in de milieuvergunning. Voor steeds meer bedrijfsactiviteiten wordt de (internationale) kennis over de meest veilige en minst milieubelastende technieken ontsloten door middel van BBT – documenten (onder andere de PGS publicaties).

Voor bedrijfsactiviteiten waarvoor geen BBT - document beschikbaar is, moet het bevoegde gezag zelf beoordelen welke maatregelen noodzakelijk zijn. Als blijkt dat de veiligheid onvoldoende gewaarborgd kan worden, wordt een aanvraag om vergunning geweigerd.

Voor wat betreft het transport van gevaarlijke stoffen heeft de gemeente in het kader van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen de bevoegdheid om op wegen binnen de gemeentegrenzen een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vast te stellen. Voor verandering van het gebruik van buisleidingen c.q. initiatieven voor ingebruikname van nieuwe buisleidingen, moet er door de gemeente contact worden gelegd met de eigenaar/beheerder. Door in een vroeg stadium de situatie te bespreken, kunnen maatregelen worden genomen om het risico (en daarmee de aan te houden afstand) zo laag mogelijk te houden en de buisleiding in te passen in de overige ruimtelijke ontwikkelingen. Voor complexe situaties bij bedrijven en/of transportroutes moet risico-onderzoek worden uitgevoerd (maatwerk).

Beleid aangaande maatregelen in de omgeving

Het verkleinen van de personendichtheid rond een risicovolle activiteit kan de veiligheidssituatie sterk verbeteren. Dit kan alleen via de ruimtelijke ordening worden bewerkstelligd, namelijk door in bestemmingsplannen adequate zoneringen toe te passen en staten van bedrijfsactiviteiten op te nemen, die zorgvuldig zijn toegesneden op de situatie. Daarbij dient rekening te worden gehouden met toekomstige uitbreidingswensen van zowel de (beperkt) kwetsbare objecten als de risicovolle activiteiten. Bestaande bestemmingsplannen moeten worden doorgelicht op eventuele ruimte die nog beschikbaar is voor uitbreiding binnen de huidige vastgelegde kaders. De provinciale risicokaarten zijn hierbij een belangrijk hulpmiddel.

Onderhavige situatie

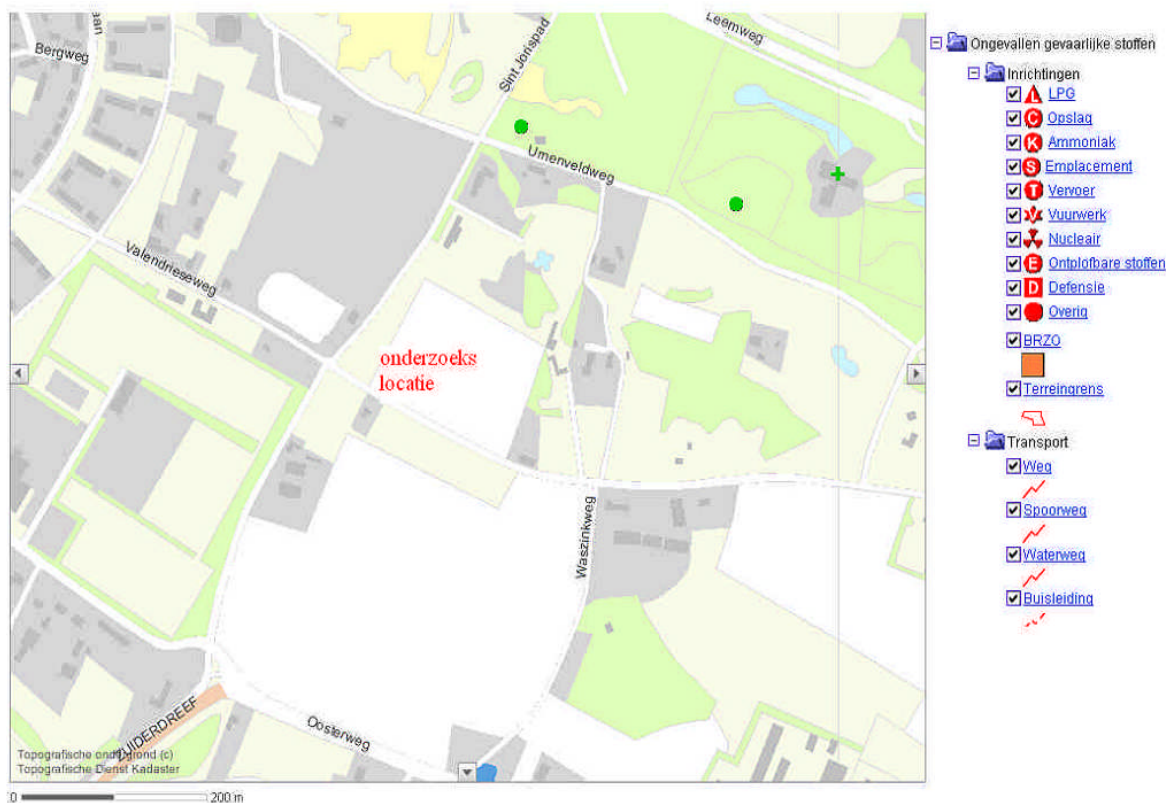
Ten aanzien van het aspect externe veiligheid dienen voor de woningen aan de Valendriesseweg te Wijchen de productie, het gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen in de omgeving alsmede het transport van gevaarlijke stoffen nader beschouwd te worden.

Productie, gebruik en opslag gevaarlijke stoffen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit Risico Zware Ongevallen (BRZO) en het Vuurwerkbesluit leggen veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren.

De risico's worden actueel gehouden en per provincie in kaart gebracht (verplicht vanaf 30 maart 2007).

Op basis van de zogenaamde risicokaart van provincie Gelderland (zie hierna) kan gesteld worden dat in de omgeving van het perceel geen sprake is van productie, gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen.



Transport gevaarlijke stoffen

De norm voor het plaatsgebonden risico voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt in principe op 10^{-6} per jaar (is een kans van 1 op 1.000.000 per jaar). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute bevindt, overlijdt ten gevolge van een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route. Voor nieuwe situaties (nieuwe routes, significante toename in transportstromen en nieuwe kwetsbare bestemmingen) geldt deze norm als grenswaarde. Voor bestaande situaties met een plaatsgebonden risico hoger dan 10^{-6} per jaar geldt de norm als een streefwaarde. In dergelijke situaties geldt een stand-still beginsel totdat aan de norm van 10^{-6} wordt voldaan. Voor kwetsbare bestemmingen die zich binnen een gebied bevinden met een plaatsgebonden risico hoger dan 10^{-5} is eerst sprake van een dringende sanering.

Transport van gevaarlijke stoffen is niet alleen zichtbaar over weg, water en spoor doch ook onzichtbaar in de bodem. In Nederland ligt ruim 18.000 kilometer hogedruktransportleiding voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals aardgas en olieproducten verborgen in de bodem, maar zijn daardoor niet minder belangrijk. Op risicokaarten worden buisleidingen weergegeven.

De Valendriesseweg is door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat niet aangemerkt zijnde een risicovolle transportroute. In de directe omgeving van de geprojecteerde woningen zijn ook geen (ondergrondse) transportleidingen gelegen. Oftewel het perceel is niet als kwetsbaar aan te merken

Bedrijven & milieuzonering

Door JK Consultancy is onderzoek uitgevoerd naar milieuzonering (nr. VH.09111, d.d. januari 2010) ter plaatse van het plangebied.

In de directe omgeving van de geprojecteerde woningen zijn een aantal vergunningplichtige inrichtingen gelegen welke mogelijk hinder kunnen veroorzaken. Daarentegen genieten deze inrichtingen door vergunningplicht bescherming en mogen derhalve niet belemmert worden in hun huidige vergunde activiteiten door bijvoorbeeld nieuwbouw. Ten noorden van de toekomstige woningen is op minimaal 80 meter afstand de speeltuin "De Blije Dries" gelegen. Mogelijke hinder is te verwachten van menselijke geluiden (hard praten, gillen) en de indirecte hinder vanwege touringcars en personenauto's op de Valendriesseweg ten behoeve van de speeltuin. Menselijke geluiden zijn inherent aan de aard van de inrichting en worden in vergunningen buiten beschouwing gelaten. Om evenwel een indruk te krijgen van de geluidbelasting nabij de toekomstige woningen vanwege het menselijk geluid is een geluidonderzoek van Adviesbureau Peutz bij het grootschalige attractiepark Walibi in Biddinghuizen gehanteerd (maart 1998). Op basis van metingen is daarbij vastgesteld dat het maximale geluidvermogen LW van angstgillende personen ca. 120 dB(A) en van "normaal" gillende personen 100 à 105 dB(A) bedraagt. Uitgaande van normaal gillende personen in de Blije Dries wordt ter plaatse van de toekomstige woonbebouwing een piekgeluidniveau van ten hoogste 56 dB(A) berekend. Een dergelijk maximaal geluidniveau is beduidend lager dan de te hanteren richtwaarde voor maximale geluidniveaus (70 dB(A) voor de dagperiode, 65 dB(A) voor de avondperiode en 60 dB(A) voor de nachtperiode). Concreet betekent dit dat ter plaatse van de toekomstige woonbebouwing de menselijke geluiden wel hoorbaar zullen zijn vanwege het feit dat het geluidniveau van 56 dB(A) hoger is dan het aldaar heersende achtergrondgeluidniveau, doch zal geenszins sprake van enige geluidhinder. Een afscherming in de vorm van een aarden wal tussen de speeltuin en de toekomstige woning heeft (vooralsnog) geen meerwaarde.

Ten oosten van de toekomstige woningen is op minimaal 150 meter afstand het agrarisch loonbedrijf van Gebr. Peters BV gelegen (Valendriesseweg 184). Mogelijke hinder is te verwachten van de aan- en afvoer van diverse landbouwvoertuigen op de Valendriesseweg en in mindere mate van activiteiten binnen de inrichting. De werkzaamheden vinden immers bij derden plaats. Op de locatie aan de Valendriesseweg worden slechts de landbouwvoertuigen gestald en vindt er klein onderhoud plaats.

Ten zuidoosten van de toekomstige woningen is op minimaal 450 meter afstand het pluimveebedrijf Van Santvoort gelegen (Oosterweg 265). Binnen de inrichting worden 30.000 scharrelkippen gehouden in 5 stallen. Hierdoor is mogelijk sprake van geurhinder.

Ten westen van de toekomstige woningen is op minimaal 100 meter afstand fietscrossterrein FCW Wycross. Hinder is te verwachten van het aankomende en vertrekkende publiek en de omroepinstallatie tijdens wedstrijden. Deze wedstrijden worden middels evenementenvergunningen geregeld. Tijdens recreatief crossen is geen sprake van hinder verwachten.

Ten zuidwesten van de toekomstige woningen is de campus en de hockeyclub gelegen. Adviesbureau Peutz heeft in opdracht van de gemeente medio mei 2009 een uitgebreid akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting in de woonomgeving vanwege dit terrein (inclusief herindeling / toekomstige uitbreiding van het terrein. Uit het onderzoek van Peutz (nr D2484-5 d.d. 18 mei 2009) volgt dat de toekomstige woningen geen geluidhinder hebben vanwege de campus en de hockeyclub.

Belangrijk is aan te geven dat ten opzichte van bovengenoemde inrichtingen, thans geluid- en geurgevoelige bestemmingen (lees: woningen) zijn gelegen op beduidend kortere afstand tot de inrichtingen dan de toekomstige woningen. De meest nabijgelegen woning bij de Blijde Dries is gelegen op een afstand van ca. 25 meter, bij Gebr. Peters BV op ca. 90 meter, bij Van Santvoort op ca. 25 meter en bij FCW Wycross op ca. 60 meter.

Indirecte hinder verkeer

Zoals aangegeven zal nabij de toekomstige woningen de meeste hinder vanwege nabijgelegen inrichtingen veroorzaakt worden door het aankomend en vertrekkend verkeer op de Valendriesseweg (zogenaamde indirecte hinder). De geluidimmissie ten gevolge van aankomende en vertrekkende voertuigen, zullen beoordeeld worden aan de hand van de Circulaire van VROM "Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting", d.d. 29 maart 1996. Hierin wordt aangegeven dat de verkeersaantrekkende werking vanwege een inrichting op nagenoeg analoge wijze aan verkeerslawaaï (Wgh) dient te worden beoordeeld. Dit betekent dat uitsluitend het optredende equivalente geluidniveau (in dB(A)-etmaalwaarde) van belang is. Indien wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, te weten een gevelbelasting van maximaal 50

dB(A) etmaalwaarde bestaat volgens Wm geen weigeringsgrond voor het niet verlenen van de milieuvergunning (aan inrichtingen). Indien de geluidbelasting als gevolg van verkeersbewegingen meer bedraagt dan 50 dB(A), doch echter minder dan 65 dB(A), dan dienen in de gevoelige ruimten van de toekomstige woningen een equivalente binnenwaarde van 35 dB(A) is gegarandeerd.

In verband met de verkeersaantrekkende werking van genoemde inrichtingen wordt uitgegaan van de in onderstaande tabel genoemde (representatief te achten) verkeersbewegingen op de Valendriesseweg. Met behulp van Standaard Rekenmethode I worden vervolgens de geluidimmissies berekend ter plaatse van de toekomstige woningen, gelegen op tenminste 30 meter afstand van de as van de Valendriesseweg.

Inrichting	Overdag	's-avonds, 's-nachts
De Blije Dries	1 touringcar	--
	1 kleine vrachtwagen/ bestelwagen	--
	20 personenwagens	--
Gebr. Peters bv	6 landbouwvoertuigen	2 landbouwvoertuigen
FCW Wycross ¹	50 personenwagens	--
	3 kleine vrachtwagens/ bestelwagen	--

De geluidbelasting vanwege het verkeer van en naar De Blije Dries bedraagt ten hoogste 36 dB(A) ter plaatse van de toekomstige woningen. Het landbouwverkeer van Gebr Peters BV resulteert in een geluidbelasting van ten hoogste 38 dB(A). De geluidbelastingen zijn derhalve beduidend lager dan de in de Circulaire van VROM, d.d. 29 februari 1996, genoemde voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). De geluidbelasting ter hoogte van de toekomstige woningen vanwege het verkeer op de Valendriesseweg tijdens een evenement bij FCW Wycross bedraagt ten hoogste 39 dB(A). Opgemerkt dient te worden dat ten aanzien van de Blije Dries is uitgegaan van een jaargemiddelde bezoekers/dag. Het is vanzelfsprekend dat tijdens warme dagen het aantal bezoekers, dus ook het aantal verkeersbewegingen hoger zullen zijn. Ook gedurende dergelijke dagen zal de geluidbelasting lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Bijvoorbeeld: bij 50 personenwagens bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 38 dB(A)

Het onderzoek is separaat bij deze toelichting gevoegd.

Geur

Door JK Consultancy is onderzoek uitgevoerd naar geurhinder (nr. V H.09111, d.d. januari 2010) ter plaatse van het plangebied.

¹ Verkeer tijdens wedstrijden is geregeld in de evenementenvergunningen. Er vindt derhalve geen toetsing plaats aan de Circulaire van VROM d.d. 29 februari 1996.

Op minimaal 450 meter afstand van de toekomstige woningen is het pluimveebedrijf van Van Santvoort gelegen. Aldaar worden 30.000 scharrelkippen gehouden verdeeld over 5 stallen. Middels het programma VSTACKS Vergunning versie 1.1. van KEMA Nederland BV kan de geurbelasting vastgesteld worden ter plaatse van de toekomstige woningen.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

De Wgv geeft twee methoden voor het beoordelen van de geur van veehouderijen bij een vergunningaanvraag:

- Als de geuremissie van een diercategorie bekend is, dan wordt de geurbelasting op een 'geurgevoelig object' (zoals een woning) berekend met V-Stacks vergunning en getoetst aan de waarden voor de geurbelasting.
- Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de Wgv minimumafstanden tussen de veehouderij en een geurgevoelig object.

V-Stacks vergunning berekent de verspreiding van geur vanuit een veehouderijbedrijf. Het rekenresultaat is de geurbelasting op in de nabije omgeving gelegen geurgevoelige objecten. Het model houdt rekening met de meteorologische gegevens van een heel jaar en met de ruwheid van de omgeving. De geuremissies per dier zijn vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). De geuremissie per dier is uitgedrukt in Europese odour units ('Europese geureenheden') per tijdseenheid per dier (ouE/s/dier). Europese odour units worden gemeten volgens de norm NEN -EN 13725 1. De geuremissie vanuit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in Europese odour units per tijdseenheid (ouE/s). Een Europese odour unit (ouE), gemeten volgens de Europese norm EN 13725, komt overeen met twee geureenheden (ge) gemeten volgens de Nederlandse voornorm NVN 2820. De NVN 2820 is de voorloper van de NEN-EN 13725. Dus: 1 ouE = 2 ge. De geurbelasting berekend met V-Stacks vergunning wordt uitgedrukt in Europese odour units per kubieke meter lucht (ouE/m³) als 98-percentielwaarde (P98). De 98-percentielwaarde betekent dat deze concentratie gedurende 2% van de tijd wordt overschreden, de overige 98% van het jaar is de concentratie lager. Kortheidshalve wordt in de Wgv en in deze handleiding gesproken van ouE/m³ waar wordt bedoeld ouE/m³ als 98-percentielwaarde.

Bij de normering wordt rekening gehouden met het feit of een veehouderij is gelegen binnen een concentratiegebied en of de geurgevoelige bestemmingen zijn gelegen binnen of buiten de bebouwde kom.

Een concentratiegebied is een gebied als genoemd in bijlage I bij de Meststoffenwet. Een concentratiegebied bestaat uit één of meerdere reconstructiegebieden en uit «overige» gebieden, zoals bestaand stedelijk gebied. Een reconstructiegebied is in de Reconstructiewet concentratiegebieden gedefinieerd als “bij een reconstructieplan nader begreemd gebied binnen een concentratiegebied, waar de reconstructie daadwerkelijk plaatsvindt”. Het begrip “bebouwde kom” is niet gedefinieerd, evenmin als in de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De grens van de bebouwde kom wordt niet bepaald door de Wegenverkeerswetgeving, maar evenals in de ruimtelijke ordening door de aard van de omgeving. Binnen een bebouwde kom is de op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende structuur. Tabel 2 (zie onderzoeksrapportage) geeft een overzicht van de toegestane geurbelasting. De geurbelasting wordt uitgedrukt als aantal oudeur-eenheden per m³ (ouE/m³).

Aan de hand van de rekenresultaten kan gesteld worden dat de geurbelasting vanwege de nabijgelegen pluimveehouderij ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen ten hoogste 1,4 ouE/m³ bedraagt. Dit betekent dat de voorgestelde richtwaarde van 8 ouE/m³ voor een niet-concentratiegebied en buiten de bebouwde kom, niet wordt overschreden.

Het onderzoek is separaat bij deze toelichting gevoegd.

5.2. Waterhuishouding

Op basis van de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten, buitentoepassingverklaring van een beheersverordeningen en ontheffingen voor een bestemmingsplan. Voor overige plannen dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het nationaal bestuursakkoord water (2003 en 2008). 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 overleg met de waterbeheerder (wateradvies). De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. Het 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.

Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

In november 2003 is de Strategische waternota door de gemeenteraad vastgesteld. De waternota omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen. In het kader van de watertoets moet een vertaalslag worden gemaakt naar de concrete plansituatie. Voorts beschikt de gemeente over een rioleringsplan (GRP) waarin is aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan een doelmatige aanleg en beheer van de riolering. De gemeente Wijchen valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het waterschap geeft in het kader van de Wet verontreiniging oppervlaktewater vergunningen af voor lozing van afvalwater op het oppervlaktewater en in het kader van de Keur ontheffingen voor ingrepen in watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen.

Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan; wateroverlast en volksgezondheid

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

Zo nodig wordt de drooglegging of ontwatering verbeterd. In geval van ondergronds bouwen of onderkeldering moet in het bouwplan rekening worden gehouden met eventuele grondwateroverlast. Tevens dienen consequenties van ondergronds bouwen voor het grondwaterregime in de directe omgeving nader te worden bekeken.

Afkoppeling en waterberging

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. Overeenkomstig de 'beslisboom voor hemelwater' (bron: BORG) en de 'beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken' (bron: wRw 2003), dient zoveel mogelijk hemelwater te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel met de voorkeursvolgorde: 1. benutting, 2. bodeminfiltratie, 3. vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater, 4. afvoeren via rioolstelsel.

Uitgangspunt bij nieuwbouw is aanleg van een gescheiden hemelwaterafvoer (HWA-afvoer) en droogweerafvoer (DWA-afvoer). In eerste instantie dient te worden onderzocht in hoeverre hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken, zoals daken en wegen, kan worden afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem.

In tweede instantie kan in overleg met het waterschap worden bekeken in hoeverre vertraagde afvoer naar oppervlaktewater mogelijk is. Type en benodigde dimensionering van infiltratie- of retentievoorzieningen dient nader te worden bepaald. Verontreiniging van grond- en oppervlaktewater dient te worden voorkomen (zie Waterkwaliteit). Indien de toename van verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan >500 m² (stedelijk gebied) of >1500 m² (landelijk gebied) dan is het plan op grond van het waterschapsbeleid compensatieplichtig, inhoudende dat aanleg van extra waterberging noodzakelijk is. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in dat geval in het plan te worden verantwoord.

Waterkwaliteit

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

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen, maar ook 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. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet hiermee rekening worden gehouden.

Natuurwaarden

De gemeente streeft naar behoud van natuurwaarden en biodiversiteit. Natuurlijke grondwaterstanden worden behouden; de (natte) natuurwaarden sluiten hierop aan. Het bouwplan en het toekomstige beheer van het plangebied mogen geen verstoring geven van de vereiste (grond)waterkwaliteit en -kwantiteit. Dit is niet het geval.

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 dient hiermee rekening te worden 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. Afkoppelen van hemelwater van daken en wegen wordt bij voorkeur zichtbaar gemaakt, bijvoorbeeld door de aanleg van gootjes.

Plangebied, beschrijving huidige situatie

Geohydrologie en grondwatersysteem:

Het plangebied is gesitueerd in het landelijk gebied nabij de oostzijde van de kern Wijchen en gelegen op de hogere rivierduingronden. De bodem bestaat voornamelijk uit grof zand (rivierduingronden). Plaatselijk komen storende bodemlagen voor tot kort onder maaiveld; watervoerende lagen zijn dieper in de bodem aanwezig. Hierdoor zijn de grondwaterstanden uiteenlopend en komen schijngrondwaterstanden voor.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem:

In of nabij het plangebied zijn geen A/B-watgang(en) gelegen. Het plandeel Sint Jorispad is gerioleerd door middel van een gemengd vrijerval systeem en de Valendrieseweg met een drukriool.

Ecosysteem:

Het plangebied is niet gelegen in de Ecologische hoofdstructuur (EHS).

Maatregelen

Op de planlocatie neemt per saldo het aantal vierkante meters verharding significant af ten opzichte van de huidige situatie. De huidige agrarische locatie wordt volledig gesaneerd; op de twee nieuwe woonlocaties is sprake van een beperkte toename van verharding en bebouwing. Pas als de verharding in het buitengebied met meer dan 1500 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 binnen de verschillende deelgebieden afgekoppeld. 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 of een wadi. Aangezien bij de woningen ruime tuinen worden voorzien, is er zeker voldoende ruimte om op eigen terrein een infiltratievoorziening te treffen.

Uitgaande van een dakoppervlak van ca. 300 m² (woonhuis en bijgebouw) en ca. 300 m² verharding, waarbij rekening dient te worden gehouden met een regenintensiteit van ca. 30 mm/m², kan voor de dimensionering van de voorziening worden uitgegaan van het volgende:
Berekening: (dak- en verhardingsoppervlakte x regen intensiteit) = 600 m² x 0,03 m³ = 18 m³

De afvoer van het afvalwater (DWA) vindt plaats op de bestaande riolering. Tot aan de perceelsgrens wordt er een DWA rioolstelsel aangelegd dat vooralsnog wordt aangesloten op het huidige gemengde stelsel. Hemelwaterafvoeren worden niet aangesloten.

Gezien de grondwaterstanden ter plaatse van het plangebied kan voldoende ontwateringsdiepte worden gegarandeerd. De woongebouwen worden niet onderkelderd.

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 de toename van verharding $> 500 \text{ m}^2$ (stedelijk gebied) en $> 1500 \text{ m}^2$ (landelijk gebied) bedraagt. Omdat het hier landelijk gebied betreft waarbij per saldo sprake is van een afname van het verhard oppervlak is geen formeel advies van de waterbeheerder (waterschap) nodig.

5.3. Flora & fauna

Door JK Consultancy is een verkennend flora- en faunaonderzoek (nr. FF.09111, d.d. mei 2009) uitgevoerd in de drie deelgebieden die samen het plangebied vormen.

Conclusies

Op basis van het verrichte onderzoek kan geconcludeerd worden dat bij het huidige gebruik de aanwezigheid van beschermde soorten onwaarschijnlijk is, zodat ook geen sprake is van verstoring. Gesteld kan dan ook worden dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op beschermde soorten. Negatieve effecten op beschermde natuurgebieden zijn geheel uit te sluiten.

Aanbeveling

Voor alle aanwezige flora en fauna geldt de zorgplicht ingevolge de Flora- en faunawet die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten. Op grond hiervan dient eenieder zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te handelen op een wijze dat nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan worden gemaakt.

In dit verband verdient het aanbeveling om voorafgaande aan de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen nog een extra inspectie te verrichten om zeker te stellen dat er geen sprake is van verblijf van vleermuizen of andere beschermde soorten.

Aanbevolen wordt daarnaast om de recentelijk door het ministerie goedgekeurde 'Gedragscode voor de bouw- en ontwikkelsector' in acht te nemen.

Het onderzoek is separaat bij deze toelichting gevoegd.

5.4. Archeologie

Door Archeological Research & Consultancy (ARC bv) is een archeologische bureau- en inventariserend veldonderzoek (nr. 2009-82, d.d. 18 mei 2009) uitgevoerd in het plangebied.

Uit het bureauonderzoek komt naar voren dat de onderzoekslocatie is gelegen op een pleistocene rivierduin. Op de onderzoekslocatie zijn bruine enkeerdgronden aanwezig. De onderzoekslocatie heeft op de gemeentelijke beleidsadvieskaart een hoge trefkans op archeologische sporen. Door de landschappelijke context kan deze trefkans betrekking hebben op vondsten uit de periode Laat-Paleolithicum - Nieuwe Tijd. Vondsten uit de omgeving tonen echter aan dat het landschap voornamelijk in gebruik is geweest vanaf het Neolithicum. Rondom de onderzoekslocatie ligt een groot aantal grafvelden uit de periode Neolithicum - Romeinse Tijd.

Op de onderzoekslocatie zelf zijn geen vondsten bekend. Het deel van de onderzoekslocatie ten zuiden van de Valendrieseweg is in het verleden ontgrond tot een maximale diepte van 1,8 m -mv. Het deel ten noorden van de onderzoekslocatie is niet ontgrond. Wel is hier in het verleden getracht leemlagen in de ondergrond te breken om de waterhuishouding van het perceel te verbeteren. Het verkennend booronderzoek heeft het afgraven van het perceel ten zuiden van de Valendrieseweg bevestigd. Het archeologische niveau direct onder het esdek is hier volledig afgegraven. Op het perceel ten noorden van de Valendrieseweg is in één van de drie boringen een aanwijzing gevonden voor vergraving van het archeologische niveau direct onder het esdek. In alle boringen was nog een grotendeels intacte holtpodzol B-horizont aanwezig. In het booronderzoek is niet eenduidig vast komen te staan dat het perceel ten noorden van de Valendrieseweg volledig is vergraven door bodemingrepen uit het verleden. Een vervolgonderzoek is nodig om dit vast te stellen.

Aanbeveling

Op basis van de resultaten van het bureau- en inventariserend veldonderzoek wordt de volgende aanbevelingen gedaan:

- Het deel ten zuiden van de Valendrieseweg is volledig afgegraven waarbij het archeologische niveau is vernietigd. Geadviseerd wordt dit deel van de onderzoekslocatie vrij te geven;

- Van het perceel ten noorden van de Valendrieseweg is niet eenduidig vast komen te staan dat het archeologische niveau onder het esdek volledig is vergraven. Voor dit deel van de onderzoekslocatie wordt geadviseerd een vervolgonderzoek uit te voeren.

Het onderzoek is separaat bij deze toelichting gevoegd.

In het selectiebesluit bevoegd gezag gemeente Wijchen, gedateerd 10 december 2009 is het volgende opgenomen. Het bevoegd gezag neemt het advies van het ARC ten aanzien van de percelen ten zuiden van de Valendrieseweg over en neemt hierover het selectiebesluit dat deze percelen vrijgegeven kunnen worden wat betreft archeologie.

Het bevoegd gezag onderschrijft het advies voor het perceel noordelijk van de Valendrieseweg en bepaalt dat hier vervolgonderzoek moet plaatsvinden. Uit het uitgevoerde onderzoek is gebleken dat het terrein deels is verstoord, maar het is nog steeds onduidelijk hoe groot die verstoring is, en tevens is gebleken dat ter plaatse van de geplande woning de bodem niet verstoord is. Uit de omgeving zijn aan alle kanten vindplaatsen en archeologische waarnemingen bekend. Veel daarvan wijzen op de aanwezigheid van grafvelden uit verschillende perioden, hoewel er ook nederzettingssporen uit de omgeving bekend zijn. Graven zijn niet goed aan te tonen d.m.v. booronderzoek. Om die reden moet het vervolgonderzoek bestaan uit proefsleuvenonderzoek, eventueel gevolgd door definitieve opgraving van de archeologische sporen en resten. Voor beide is een Programma van Eisen (PvE) nodig dat het bevoegd gezag, de gemeente Wijchen, moet goedkeuren.

Als de verstoring door de bouw van de woning en garage relatief beperkt blijft, kan het proefsleuvenonderzoek wellicht worden beperkt tot een archeologische begeleiding tijdens de aanleg van de bouwput (ook hiervoor is een PvE vereist). Het bevoegd gezag moet hierover beslissen. Het besluit is afhankelijk van de wijze van funderen en de mate van verstoring door de fundering.

Vooralsnog worden de archeologische waarden beschermd en wordt de archeologische toets vastgelegd in het bestemmingsplan middels een dubbelbestemming archeologie op het noordelijke bestemmingsvlak Wonen.

5.5. Leidingen

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

5.6. Verkeer

Eerder in deze toelichting is aangegeven dat uit de gemeentelijke gegevens blijkt dat het aantal verkeersbewegingen op de Valendrieseweg minder dan 100 per etmaal betreft. Dit zal ook door de afsluiting van het Sint Jorispad voor gemotoriseerd verkeer niet wezenlijk wijzigen. De toevoeging van 2 woningen leidt tot gemiddeld 10 extra verkeersbewegingen per etmaal. Daar staat tegenover dat er niet langer werkverkeer van en naar het te beëindigen agrarische bedrijf zal zijn.

5.7. Energie / duurzaam bouwen

De woningen dienen een EPC norm van 0,8 of minder te hebben.

5.8. Totaalbeeld aspecten

Uit alle gevoerde onderzoeken komt naar voren dat de nu voorgenomen ontwikkeling op geen onacceptabele gevolgen of belemmeringen stuit voor de directe omgeving. Wel zal in het kader van de Flora- en faunawetgeving de zorgplicht in acht genomen moeten worden en zal voorafgaand aan de daadwerkelijk bouw van de meest noordelijke woning een archeologisch vervolgonderzoek moeten plaatsvinden middels een proefsleuf of archeologische begeleiding bij de bouw.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1. Inleiding

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

De basis voor de verbeelding, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens.

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen weergegeven.

De planregels zijn opgebouwd als volgt:

Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;

Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende regels, waaronder een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels en procedureregels;

Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsregels en de titel van het bestemmingsplan.

6.2. Bestemmingsregels

In deze paragraaf worden de bestemmingen afzonderlijk toegelicht.

Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de planregels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

Artikel 3: Agrarisch met Waarden - 1

De bestaande gronden binnen het 'agrarisch bouwvlak' met daarop de agrarische bedrijfsbebouwing en alle gronden die gelegen zijn binnen het bouwvlak worden, op de bedrijfswoning na, omgezet naar de bestemming "agrarisch met waarden - 1" zonder bouwvlak. De bestaande bedrijfswoning binnen het bouwvlak wordt omgezet naar de bestemming "wonen". Voor de bestemming "agrarisch met waarden - 1" is aansluiting gezocht bij het in procedure zijnde bestemmingsplan "buitengebied Wijchen".

Artikel 4: Wonen

De bestaande bedrijfswoning op het adres Valendrieseweg 112 wordt omgezet naar een burgerwoning. Er mogen in ruil voor sloop van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing bovendien twee nieuwe burgerwoningen opgericht worden

In de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat de gronden zijn bestemd voor wonen met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, toegangspaden, parkeervoorzieningen e.d.

De situering van de bestaande bedrijfswoning en de twee nieuw te bouwen vrijstaande woningen is vastgelegd door middel van een bouwvlak op de verbeelding. In het bouwvlak is door middel van de aanduiding “vrijstaand” aangegeven dat binnen het bouwvlak uitsluitend een vrijstaande woning is toegestaan.

De goot- en bouwhoogte van de woningen is eveneens binnen het bouwvlak opgenomen, door middel van de aanduiding “maximale goot- en bouwhoogte”. De maximaal toegestane inhoud van de woning is in de regels opgenomen en begrensd op 800 m³, daar waar op de verbeelding een ‘maximum volume’ is aangegeven geldt de aangegeven inhoud (1.000 m³).

De aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gerealiseerd zowel binnen het bouwvlak als binnen de aanduiding ‘bijgebouwen’, met een maximale goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 6 m, waarbij de maximaal toegestane oppervlakte is gemaximeerd op 120 m². Voor carports en overkappingen is een maximaal toegestaan oppervlak opgenomen van 20 m².

Artikel 5: Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)

Ter bescherming van de archeologische waarden binnen het plangebied is de dubbelbestemming ‘waarde –archeologie’ opgenomen.

In de dubbelbestemming worden beperkingen gesteld aan het bouwen van bouwwerken en het uitvoeren van werken en werkzaamheden indien deze dieper dan 0,3 m onder het maaiveld plaatsvinden of een grotere oppervlakte beslaan dan 100 m².

6.3. Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning mag worden meegenomen. Dit betreft een bepaling uit het Besluit ruimtelijke ordening die standaard in bestemmingsplannen wordt opgenomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling voor ondergeschikte bouwdelen opgenomen alsmede voor bestaande bouwwerken waarvan de maatvoering afwijkt van de maximaal toegestane.

Algemene procedureregels

In dit artikel staan de procedureregels vermeld die moeten worden doorlopen alvorens tot het verlenen van ontheffing mag worden overgegaan. Dit betreft de procedure zoals opgenomen in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

6.4. Overgangsregels en slotregel

De overgangsregels gelden voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in het bestemmingsplan en mits deze niet strijdig zijn met het voorheen geldende bestemmingsplan met inbegrip van de hierin opgenomen overgangsbepaling. De bepalingen van het overgangsrecht zijn rechtstreeks overgenomen uit het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening.

In de slotregel is de citeertitel van het bestemmingsplan vermeld.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisering en de kosten voor deze planherziening zijn voor rekening van de initiatiefnemer en worden op grond van de Legesverordening 2008, tarieventabel 2009 doorberekend aan de initiatiefnemer. Derhalve heeft de planherziening geen financiële consequenties voor de gemeente.

8. OVERLEG & INSPRAAK

8.1. Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft in artikel 3.1.1 aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

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

- Stadsregio KAN: geen opmerkingen;
- Waterschap Rivierenland: geen opmerkingen;
- Vrom inspectie: geen opmerkingen;
- Provincie Gelderland: geen opmerkingen.

8.2. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen vanaf PM gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen.

Er zijn wel/geen zienswijzen kenbaar gemaakt.