

GEMEENTE WIJCHEN

**Bestemmingsplan Bergharen,
Stompendijk ongenummerd**

Toelichting

1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging.....	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4.	Leeswijzer	6
2.	BESTAANDE SITUATIE.....	7
3.	BELEIDSKADER.....	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.3.	Regionaal beleid.....	11
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	12
4.	PLANBESCHRIJVING.....	18
4.1.	Bouwplan.....	18
4.2.	4.4. Beeldkwaliteit	18
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	20
5.1.	Milieu	20
5.2.	Waterhuishouding	24
5.3.	Natuurwaarden.....	29
5.4.	Archeologie	30
5.5.	Leidingen.....	30
5.6.	Totaalbeeld aspecten	30
6.	JURIDISCHE PLANOPZET	31
6.1.	Indeling	31
6.2.	Artikelgewijze bespreking.....	32
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
8.	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID.....	36
8.1.	Vooroverleg	36
8.2.	Zienswijzen.....	36

1. INLEIDING

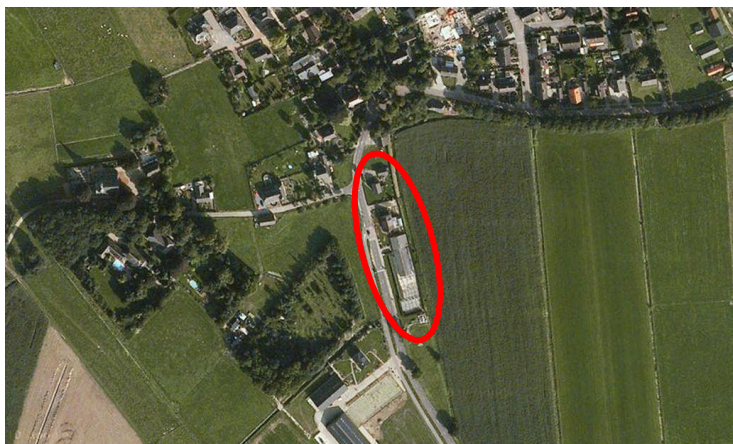
1.1. Aanleiding

Op de locatie Stompendijk 7 te Bergharen (gemeente Wijchen) bevindt zich een woonhuis met een hondenkennel. In het kader van het beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB- beleid) worden de (voormalige) bedrijfsgebouwen gesaneerd en kunnen woningen worden gebouwd. De eigenaar van het perceel heeft van de gemeente toestemming gekregen voor de bouw van een nieuwe woongebouw met hierin twee wooneenheden op het bedrijfsp perceel, in ruil voor de sloop van ca. 380 m² aan bedrijfsgebouwen.

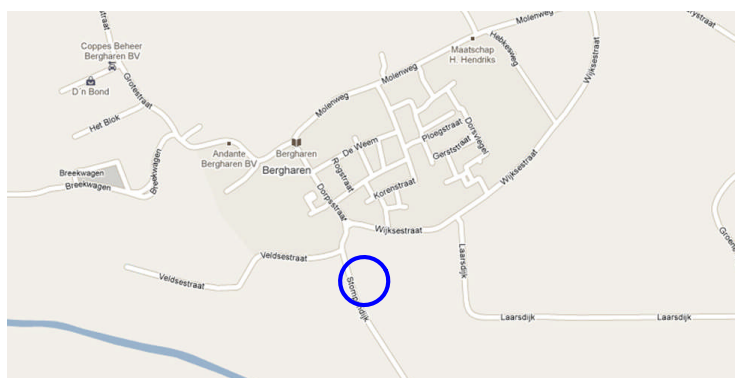
De woning wordt aan de zuidrand van de kern gesitueerd. De gemeente heeft besloten het perceel Stompendijk 7 buiten de begrenzing van de kern te plaatsen. Hiermee is de ontwikkeling binnen het kader van de VAB-regeling mogelijk. Ruimtelijk gezien zal de nieuwe woning de onderdeel zijn van de zuidelijke entree van Bergharen.

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

1.2. Ligging



Stompendijk 7 ligt aan de zuidzijde van de kern Bergharen bij de entree naar het dorp. Het perceel ligt op de overgang van de kern naar het buitengebied.



1.3. Geldend bestemmingsplan

In het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kern Bergharen 2008' vastgesteld door de gemeenteraad van Wijchen op 27 november 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 7 mei 2009 (nr. 2009-003708).

Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Bedrijf'. Als subbestemming is opgenomen dat het een dierenpension betreft. Binnen het bouwvlak is 75% bebouwing toegestaan. Tevens is aan de bedrijfswoning een bouwvlak toegekend.

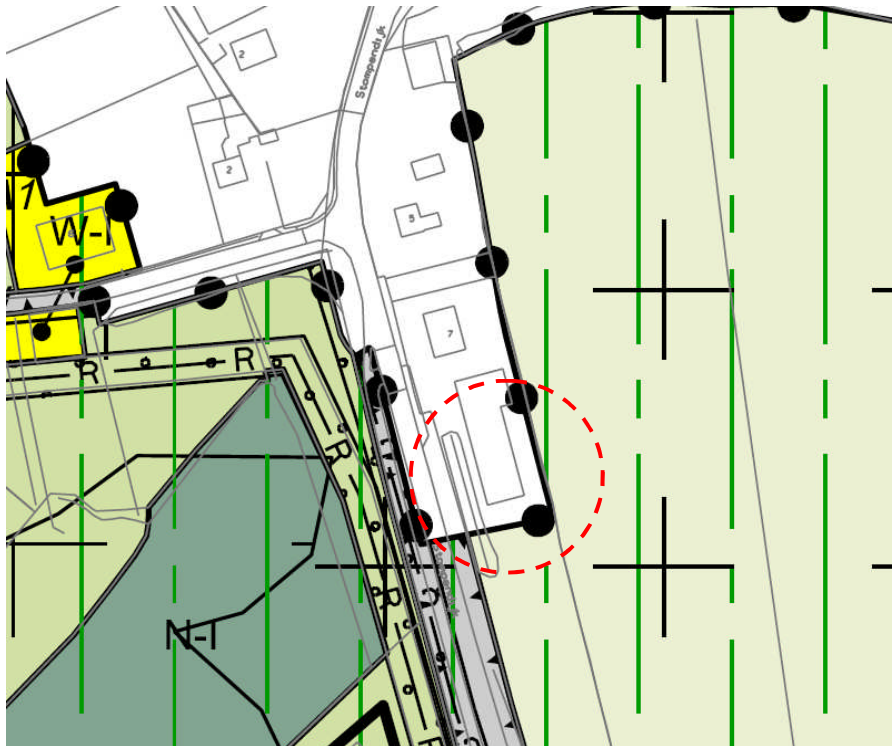
Middels de dubbelbestemming archeologisch waardevol gebied zijn de (verwachte) archeologische waarden beschermd.



Voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied

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

In het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied hebben de naastgelegen gronden een agrarische bestemming. Aan de ander zijde van de Stompdijk is de bestemming 'Natuur' toegekend. Op rond de planlocatie is een dubbelbestemming Waarde- Archeologie 2 gelegen. Tevens zijn twee leidingen, gas en riool, evenwijdig aan de weg bestemd. Ten slotte liggen de omringende percelen in de milieuzone-hydrologische beschermingszone.



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 worden de resultaten uit overleg en inspraak besproken en behandeld.



De planlocatie gezien in zuidelijke richting (vanuit het dorp) met vooraan de huidige bedrijfswoning en hierachter de te amoveren bedrijfsgebouwen

2. BESTAANDE SITUATIE

Zoals aangegeven ligt het plangebied op de grens van de kern Bergharen en het buitengebied. De Stompendijk is een doorgaande weg welke de kernen Bergharen en Hernen verbindt. Naar de kern toe kunnen traditionele boerderijen worden aangetroffen. Deze vormen de historische kernrand.

De woning en bedrijfsbebouwing op het voorliggende perceel zijn van recente aard en vertegenwoordigen geen speciale waarden. De bedrijfsbebouwing ten behoeve van de hondenkennel bestaat uit lage bebouwing. Op het zuidelijke deel van het bedrijfsp perceel bevinden zich kennels. Het bedrijfsgedeelte is omzoomd met een haag met geluidwering. Achter en naast het perceel liggen weilanden. Aan de overzijde van de Stompendijk ligt een met houtwallen omzoomd terrein perceel.

Functioneel bestaat de noordzijde van de planlocatie uit een woonfunctie. De weilanden hebben uiteraard een agrarische functie. Ten zuidwesten van het plangebied is een agrarisch bedrijf gelegen. Het met houtwallen omzoomd terrein heeft in eerste plaats een natuurfunctie.



De zuidelijk entree naar Bergharen met op de voorgrond het nieuwe woonperceel. Rondom de agrarische gronden.

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 ruimtevragende 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.

In onderhavige planontwikkeling wordt de bestaande oppervlakte aan bedrijfsbebouwing vervangen door de nieuwbouw van een burgerwoning met bijgebouw. Dit is een functie die aansluit bij de kern en bij het rijksbeleid.

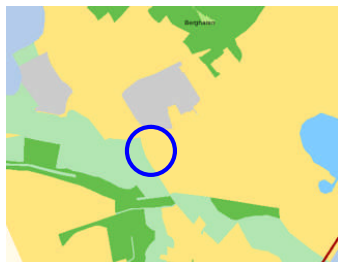
3.2. Provinciaal beleid

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.



Het perceel is op de beleidskaart ruimtelijke structuur gelegen in het multifunctioneel gebied en met de nadere aanduiding 'waardevol landschap'. Het plangebied maakt onderdeel uit van het waardevolle landschap 'Rivierduin Wijchen - Bergharen'. Dit landschap bestaat uit kleinschalige rivierduinen met afwisseling van bos, vennen, houtwallen en open essen, microreliëf en plaatselijk grillige lokale wegen. In Bergharen zijn er grote hoogteverschillen in de rivierduin. Het is een aardkundig waardevol ensemble van rivierduinen en overgangen naar lager gebied. De rivierduinen zijn opgeworpen vanuit rivierbeddingen in het zuiden (nu Maas). Zeer karakteristiek is de overgang naar het grote open kommengebied ten noorden van de rivierduinen.

Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De "ensemble"-waarden van deze gebieden is groot, dat wil zeggen dat de samenhang tussen de verschillende landschapsaspecten groot is. Grondgebonden landbouw speelt een belangrijke rol bij het instandhouden van de landschapskwaliteiten.

Voor de waardevolle landschappen als geheel geldt bij inachtneming van het beleid voor functieverandering in het buitengebied een 'ja mits'-benadering voor ruimtelijke ingrepen, waarbij recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van de betreffende landschappen.

Het plangebied wordt aan de westzijde (andere zijde van Stompendijk) begrensd door een gebied dat is aangeduid als EHS- Ecologische verbindingsszone.

In onderhavig geval is sprake van de sloop van bestaande bedrijfsbebouwing en de oprichting van een nieuwe burgerwoning met bijgebouw, op locatie waar de VAB gesitueerd was. De hoeveelheid verharding binnen het gebied neemt door de functieverandering af. Derhalve wordt de realisatie van onderhavig initiatief passend geacht binnen het waardevolle landschap. Aan de EHS en de realisering van de verbindingzone doet het plan geen afbreuk.

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 ten minste 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.

In de paragrafen over regionaal beleid en gemeentelijk beleid wordt nader ingegaan op het plangebied.

3.3. Regionaal beleid

Notitie functieverandering buitengebied

De notitie functieverandering buitengebied is een regionale uitwerking door de stadregio KAN van het beleid van de provincie zoals vastgelegd in het streekplan uit 2005.

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

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

Functieverandering naar wonen kan plaatsvinden bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten. Dit kan plaatsvinden door hergebruik van de bestaande woning of door nieuwbouw. 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.

Het doel van kwaliteitverbetering wordt nagestreefd middels verevening. Uitgangspunt hierbij is de richtlijn van de provincie. Deze gaat bij functieverandering naar wonen uit van een reductie van 50% van het

bebouwd oppervlak. Het regionaal beleid maakt het mogelijk hiervan gemotiveerd af te wijken, mits minder sloop door een andere kwaliteitsbijdrage wordt gecompenseerd, waarbij de totale bijdrage 'proportioneel' moet zijn. Dit vraagt om maatwerk voor specifieke situaties.

Het is mogelijk om bij sloop van minimaal 750 m² bedrijfsbebouwing 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. Ook is een goede inpassing van de nieuwe situatie in de omgeving belangrijk.

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

De woning is bij besluit van de gemeente gelegen in het buitengebied van Wijchen. Hiermee is het functieveranderingsbeleid van toepassing. Het huidig bebouwd oppervlak is 380 m², dit wordt middels voorliggend plan met 50% gereduceerd tot maximaal 190 m² ten behoeve van een woongebouw met twee wooneenheden.

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:

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

Het gemeentelijk beleid gaat uit van de bouw van een enkele vrijstaande woning. Het gaat tevens uit van een minimum te slopen oppervlak van 750m². Voorliggend plan sluit aan op het regionale en provinciale beleid ten aanzien van de plaatsing van woongebouwen. Derhalve hoeft de ondergrens van 750 m² hier niet te worden aangehouden.

Strategische Visie Wijchen

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

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

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

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

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

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

Structuurvisie Wijchen

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

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

De gemeente wil de komende 10 jaar onder meer:

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van een nieuwe woning in het kader van functieverandering in het buitengebied. Met betrekking tot de proportionele verevening wordt aansluiting gezocht bij het landschapsontwikkelingsplan.

Landschapsontwikkelingsbeleidsplan (LOP) Beuningen Druten Wijchen

De gemeenten Beuningen, Druten en Wijchen hebben gezamenlijk een landschapsontwikkelingsplan op laten stellen (december 2006, DLV, Brons & Partners). Het plan geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden en keuzen in het landschap voor de komende 10 jaar. Daarnaast zijn een aantal projecten benoemd voor de komende 10 tot 15 jaar. Het LOP vormt een vervolg op en herziening van de bestaande landschapsbeleidsplannen. Het LOP geeft vanuit landschappelijk oogpunt aan welke functies in de deelgebieden gewenst zijn. Voor nieuwe ontwikkelingen en functieveranderingen geeft het LOP de landschappelijke randvoorwaarden aan. Het vormt een beleidskader

om de bestaande waarden te behouden en daarnaast dient het plan als toetsingskader voor ontwikkelingen in het landschap.

Het landschap van de drie gemeentes is opgedeeld in acht landschapstypes. Het plangebied is gelegen op de overgang van waalkommen naar de rivierduinen. Op grond van de waterstand en bodemsoort in het plangebied, kan gesteld worden dat er sprake is van een ligging in de waalkom.

De waalkom wordt gekenmerkt door de openheid en rationele verkaveling. Het gebied is dan ook geschikt voor de landbouw. De openheid wordt gezien als de belangrijkste kwaliteit. Daarnaast kenmerkt dit type landschap zich door een ritmische opbouw van watergangen en weides.

Door de ligging van de planlocatie tegen de rand van de kern en langs de rand van het landschapstype rivierduin, kan het landschap rond de projectlocatie niet worden aangeduid als typerend voor het landschap van de waalkom. De doorkijkjes op het achterliggende landschap zijn dit echter wel. De ontwikkeling van de woning is dusdanig kleinschalig dat gesteld kan worden dat er geen sprake is van een aantasting van deze doorkijken.

Wijchen in onderdelen - Nadere uitwerking gemeentelijk groenstructuurplan (april 2004)

Voor de kleine kernen in de gemeente Wijchen heeft er een nadere uitwerking van het groenstructuurplan plaatsgevonden (Alverna, Bergharen, Hernen, Batenburg, Niftrik, Balgoij en Leur). Elke kern heeft een heel eigen karakter, verkregen door de omvang, ligging in het landschap en ontstaans- en ontwikkelingswijze.

Voor de kleine kernen worden in het verlengde van het Groenstructuurplan 1995, aanvullende uitgangspunten gehanteerd:

- Het is van groot belang om de eigen identiteit van de kleine kernen te waarborgen door de karakteristieke kenmerken duurzaam in stand te houden, waar mogelijk te versterken en waar nodig te ontwikkelen;
- Door de beperkte omvang hebben de kleine kernen een grote en directe relatie met het omringende landschap. De overgang naar het buitengebied is zowel vanuit de kern als vanuit de landschappelijke beleving van belang. Dit betekent dat harde overgangen moeten worden voorkomen of worden verzacht door middel van beplanting, maar bijvoorbeeld ook een zorgvuldige inpassing van uitbreidingen in het landschap;
- In de kleine kernen heeft het openbare groen vaak een andere betekenis en functie dan in grote kernen. Aankleding van woonstraten met openbaar groen is door de aanwezigheid van relatief veel privé-groen vaak niet nodig. Aanleg van openbare groenvoorzieningen bij kleinschalige uitbreidingen kan meestal

achterwege blijven. Wel dient met de mogelijkheid voor het inrichten van een speelplek of de aanleg van bijvoorbeeld een hondentoilet rekening te worden gehouden;

- Om problemen met bomen (en boomwortels) in de toekomst te voorkomen moet bij de aanplant van bomen zorgvuldig worden gekeken naar de groeiplaats.

De ontwikkeling van de planlocatie heeft geen specifieke consequenties voor de uitgangspunten en doelstellingen uit het landschapsbeleidsplan.

Kadernota Geluid 2008

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

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

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan

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

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

Een belangrijk aandachtsveld is het parkeren. Het huidige parkeerbeleid kent de volgende pijlers:

- In principe dient elk gebied, voorziening, complex, bedrijf of instelling in de eigen parkeerbehoefte te voorzien.
- Gestreefd wordt om in de toekomst geparkeerde auto's zoveel mogelijk aan de openbare ruimte en aan het zicht te onttrekken. parkeerterreinen met gestald blik, maar ook straten overvol met auto's zijn ongewenst.
- Het parkeerbeleid is restrictief in die gebieden waar de ruimte schaars is, de aanwezigheid van de auto ongewenst is en waar alternatieven beschikbaar zijn.

Voor de planlocatie spelen er in het kader van het gemeentelijk Verkeers en vervoerplan geen bijzondere aspecten. Op de locatie wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Het geluid en luchtkwaliteitsaspect worden behandeld in de milieuparagraaf.

Duurzaam veilig

Duurzaam veilig wordt waar mogelijk ingevoerd. Dat de gemeente de richtlijnen van Duurzaam Veilig willen naleven is opgenomen in het GVVP (Gemeentelijk Verkeers en VervoersPlan) deel 1. Dit betekent voor de erfontsluitingswegen een snelheidsreductie naar 60 km/h en een inrichting die hiermee overeenstemt. De Stompendijk voldoet aan deze criteria. Net voorbij de planlocatie voor de nieuwe woning gaat de weg over in een 30 km/h zone, met de hierbij behorende inrichting.

Waternota Wijchen en het Gemeentelijk Rioleringsplan 2006-2010

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

In de waterparagraaf (5.2) worden de consequenties ten aanzien dit beleid nader belicht.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van een nieuwe woning in het kader van functieverandering in het buitengebied. Een dergelijke ontwikkeling is in lijn met het gemeentelijk beleid mits het bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast moeten de voorwaarden zoals gesteld in de nota wonen en werken in het buitengebied in acht worden genomen.

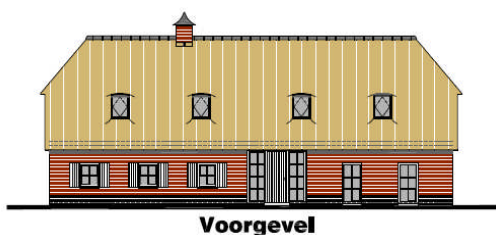
4. PLANBESCHRIJVING

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een nieuw woongebouw waarbinnen twee wooneenheden zijn ondergebracht. In de optiek van het juridisch plan is er sprake van één woning. Er wordt voorzien in één vrijstaande bijgebouw dat is mee ontworpen met de woning. De bestaande voormalige bedrijfswoning wordt nu een gewone woning en meegenomen binnen het plangebied.

Met de bouw van de woning wordt voldaan aan de kwantitatieve verevening op grond van het beleid.

4.1. Bouwplan

Op de planlocatie wordt een twee-onder-één-kapwoning gerealiseerd in de vorm van een hallenhuis. De woning krijgt hiermee een landelijke uitstraling en benadrukt het onderscheid tussen de bebouwing in de kern Bergharen en het buitengebied. De woning krijgt de vorm van één lage bouwlaag met kap met wolfseinden.



De nieuwe woning en het bijgebouw moeten landschappelijk worden ingepast. In algemene zin wordt gesteld dat, ook voor de invulling van het erf, toepassing van inheemse soorten bomen en struiken sterk de voorkeur heeft (dus geen coniferen en laurierkersen). Voor de buitenranden geldt dat in ieder geval.

Verkeer en parkeren

Voor beide woningen dient op het terrein in parkeergelegenheid te worden voorzien. Dit betekent dat rekening moet worden gehouden met parkeerruimte voor vier auto's. De parkeerruimte kan worden gerealiseerd in de bijgebouwen, tevens is voldoende ruimte aanwezig op het perceel.

De uitruil van de bedrijfsbestemming met de woonfunctie, heeft geen nadelige gevolgen voor de verkeersbelasting en de verkeersveiligheid.

4.2. 4.4. Beeldkwaliteit

Het bouwplan is 27 september 2010 door welstand akkoord bevonden.

In het kader van het regiobeleid dient, indien van de mogelijkheden voor de realisatie van een woongebouw gebruik wordt gemaakt, aandacht te

worden besteed aan een proportionele invulling van de verevening. Ook is een goede inpassing van de nieuwe situatie in de omgeving belangrijk.

Vanwege de situering van het perceel op een strook grond tegen de achtergrond van het open agrarisch gebied, zijn bijzondere landschappelijke ingrepen achterwege gelaten om het beeld zo min mogelijk te verstoren.

Aan de oostzijde, waar het perceel de scheiding vormt met het landschap kan een lage vlechthaag deze overgang markeren. Een dergelijke haag biedt naast een cultuurhistorische waarde tevens een grote meerwaarde als habitat voor diverse vogels.

Het perceelgedeelte direct aansluitend aan de voorzijde van de woning behoudt zijn agrarische uitstraling.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Bodem

Door Ecopart B.V. is bodemonderzoek verricht¹. Doel is aangeven of er sprake is van bodem- en grondwaterverontreiniging en of dit een belemmering vormt voor het voorliggende plan. Het onderzoek bestaat uit een inventarisatie van aanwezige gegevens en een veldonderzoek. De belangrijkste resultaten zijn hier kort samengevat.

Op basis van historisch onderzoek is gebleken dat er potentiële verontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden op de onderzoekslocatie. Op grond van het gestelde in de NEN 5740 is er sprake van een verdachte locatie. Er mag worden verondersteld dat eventuele verontreiniging heterogeen verdeeld is. Ter plaatse van de bovengrondse dieselolietank is aanvullend onderzoek verricht.

Uit het veldonderzoek is naar voren gekomen dat op een enkel punt sporen van puin zijn aangetroffen.

Uit de analyseresultaten is gebleken dat voor kobalt in de bovengrond licht verhoogde gehalten zijn aangetroffen. De gehalten voor de overige onderzochte stoffen zijn onder de generieke achtergrondwaarden gelegen. Ter plaatse van de dieselolietank is voor minerale olie in de bovengrond geen verhoogd gehalte gemeten.

In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten voor kobalt en nikkel gemeten. De gehalten voor de overige onderzochte stoffen zijn onder de generieke achtergrondwaarden gelegen.

Ten aanzien van het grondwater zijn voor barium en nikkel licht verhoogde waarden gemeten.

Het is niet aannemelijk dat de geconstateerde verontreinigingen van de bodem risico's voor de volksgezondheid met zich meebrengen. Uit milieuhygiënisch oogpunt is de aanwezigheid van verontreinigende stoffen ongewenst. Indien het geheel aan onderzoeksresultaten echter wordt beoordeeld in het licht van de geplande terreinbestemming c.q. – inrichting, lijkt hier sprake van een aanvaardbare situatie.

De overwegingen zijn onder andere de over het algemeen slechts licht verhoogde gehalten, de min of meer diffuse verspreiding, de te verrichten inspanning om te komen tot een strikt multifunctioneel bodemkwaliteitsniveau en een zienswijze vanuit een risicobenadering

¹ Verkennend Bodemonderzoek NEN5740 Stompendijk 7 Bergharen; 15122; Ecopart B.V. 11-03-2010

(ontbreken blootstelling- of verspreidingsroutes in de toekomstige situatie).

Gelet op bovenstaande is er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen het gebruik van de locatie inzake de geprojecteerde nieuwbouw van een woning.

Geluid

In opdracht van de initiatiefnemer, bouwkundig adviesburo Van Woezik, is door Pouderoyen Compagnons, Vormgeving van Stad en Land b.v. een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het bouwplan Stompendijk 7 net ten zuiden van de kern van Bergharen, voor de realisatie van een woning. Op dit moment is op de betreffende kavel een dierenpension aanwezig.

De zone van de Stompendijk bedraagt 250 meter (buitenstedelijk en maximaal twee rijstroken). De verkeersgegevens van de weg is verstrekt door de gemeente.

De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor een nieuw te bouwen woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt in een buitenstedelijke situatie 53 dB.

Uit het akoestisch onderzoek dat met standaard rekenmethode II (conform reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006) is verricht blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van de Stompendijk de wettelijke voorkeursgrenswaarde overschrijdt en wel met 4 dB.

Onderzocht is welke maatregelen noodzakelijk zijn om de overschrijding weg te nemen. Uit het onderzoek blijkt dat het verplaatsen van de komgrens zorgt dat de geluidsbelasting nog tot een overschrijding van 1 dB leidt. Echter een procedure hogere grenswaarden is dan niet meer noodzakelijk. Door het toepassen van geluidsreducerend asfalt (met een reductie van 4 dB of meer) wordt de overschrijding weggenomen. Het buiten de 48 dB contour plaatsen van de woning is in verband met de eigendomsgrenzen niet mogelijk. Een afscherming (kort langs de weg) is landschappelijk ongewenst.

Omdat geen van de bovenstaande maatregelen wordt uitgevoerd, wordt voor de locatie een hogere grenswaarde vastgesteld door burgemeester en wethouders van Wijchen. De overschrijding is beperkt en bedraagt 4 dB op de westgevel van de woning. De procedure hogere grenswaarden loopt parallel aan de ruimtelijke procedure.

Lucht

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

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

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

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

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

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

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

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

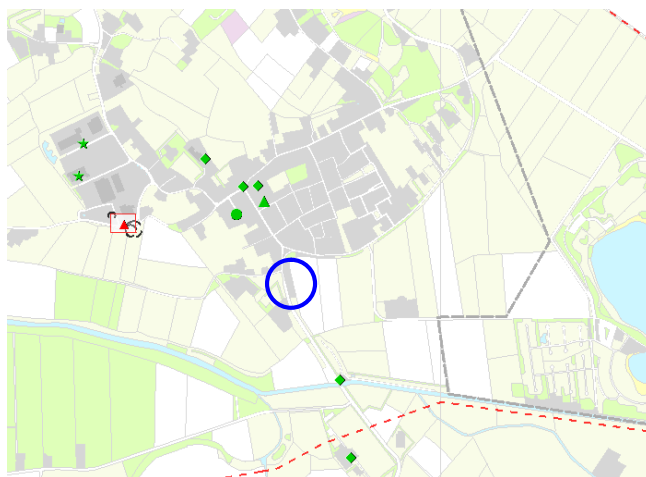
Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Externe veiligheid

Bij ruimtelijke planvorming dient rekening te gehouden te worden met bronnen in de omgeving, die een mogelijk veiligheidsrisico vormen voor

de te realiseren functies. Daarbij kan het gaan om risicovolle inrichtingen, opslagvoorzieningen voor gevaarlijke stoffen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en ondergronds transportleidingen voor risicovolle stoffen.

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Het plangebied is gelegen in een bestaande woonomgeving. Op onderstaande uitsnede van de risicokaart zijn geen risicovolle inrichtingen te zien in de directe nabijheid. De buisleiding ten zuiden van de planlocatie is gelegen op ruim 630 meter. De planlocatie is buiten het invloedsgebied van de buisleiding gelegen. Ook bevinden zich geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied.



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

Bedrijven & milieuzonering

Ten behoeve van ruimtelijke scheiding van hinderveroorzakende functies en hindergevoelige functies gelden richtafstanden zoals die zijn opgenomen in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG 2009). Per milieufactor (geur, stof, geluid en/of gevaar) zijn voor verschillende bedrijven en voorzieningen afstanden opgenomen, welke tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing in eerste instantie in acht moet worden genomen. Middels onderzoek en/of onderbouwing kunnen kortere afstanden worden gemotiveerd.

Er is één agrarisch bedrijf in de omgeving gelegen. De afstand tussen de kavels bedraagt 30 meter. Het betreft een veehouderij met rundvee en paarden. Voor een niet intensief agrarisch rundveehouderijbedrijf geldt een richtafstand van 100 meter tot woningen, vanwege het aspect geur. Voor de overige aspecten geldt een richtafstand van 30 meter.

Zie onderstaande paragraaf voor een verdere uitwerking van van het aspect geur. Wat betreft de andere aspecten, zoals stof en geluid, wordt voldaan aan de betreffende richtafstanden.

Geur (agrarische bedrijven)

Ter beoordeling of het plan voldoet aan de eisen van 'goede ruimtelijke ordening' voor wat betreft het aspect geur, is geuronderzoek verricht (*Geuronderzoek Stompendijk 7*, Pouderoyen Compagnons, maart 2010). Daarbij is zowel de geurbelasting van de nabijgelegen veehouderij beoordeeld (voorgrondbelasting) als ook de cumulatieve geurbelasting van de veehouderijen in een omtrek van 2 km rondom het plangebied. Daarbij is antwoord gegeven te worden op de volgende twee vragen:

- a) Is ter plaatse van de te realiseren geurgevoelige objecten een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object)
- b) Worden de nabijgelegen veehouderijen niet onevenredig in hun belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden)

Ad a

Ter hoogte van de planlocatie bedraagt de achtergrondbelasting $0,8 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ en de voorgrondbelasting $0,7 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. In dit laatste geval is uitgegaan van de ligging van de emissiebronnen van de nabijgelegen veehouderij aan de meest nabijgelegen rand van het bouwvlak ('worst case'). De bijbehorende hinderpercentages bedragen minder dan 7%, waarmee de milieukwaliteit op basis van de GGD richtlijn geurhinder, als goed tot zeer goed is te typeren. Er is derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ad b

Tegenover het perceel van de Stompendijk 3 ligt een veehouderij. Op grond zijn planologisch recht mag deze veehouderij zijn emissiepunten van zijn stallen over zijn gehele bouwvlak verplaatsen. Derhalve dient voor de realisering van de woning een minimale afstand van 50 meter te worden aangehouden tot de rand van het bouwvlak. Aan deze afstand wordt voldaan. De veehouderij wordt dan ook niet in zijn belang geschaad door de realisering van de woning. Dit geldt ook voor de overige veehouderijen.

Het plan is dan ook in overeenstemming met de eisen van 'goede ruimtelijke ordening' wat betreft het aspect geur.

5.2. Waterhuishouding

Op basis van de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten, buitentoepassingverklaring en van beheersverordeningen. 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.

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

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.

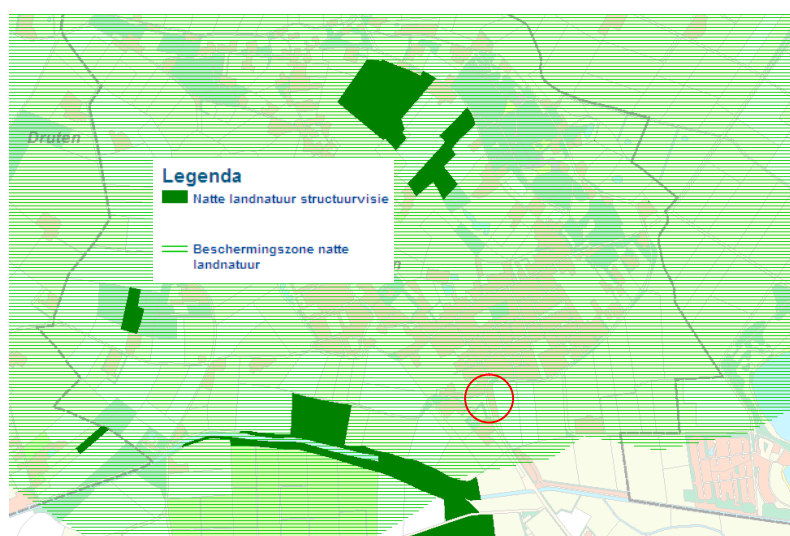
Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen, maar ook door beperking van de toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Verontreinigd hemelwater afkomstig van daken en andere 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

In het Waterplan Gelderland 2010-2015 is de planlocatie gesitueerd binnen de 'beschermingszone natte landnatuur'. Dit betreft een dubbelfunctie, bijvoorbeeld samen met de functie landbouw. In de zones wordt rekening gehouden met de kwaliteit, waterstand en stroming van het grond- en oppervlaktewater met het oog op de natuurwaarden en -doelen van het nabijgelegen natuurgebied. Naast de doelstellingen die in deze gebieden gelden voor de daar voorkomende functies, zijn de inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem mede

gericht op:

- het instellen van een peilbeheer en het bepalen van de maximale omvang van grondwateronttrekkingen zó, dat de (benedenstrooms gelegen) natte natuur veiliggesteld is;
- het bewerkstelligen van een minimale nadelige invloed van menselijk handelen op de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater;
- het uitsluiten van nadelige effecten van grondwateronttrekkingen en oppervlaktewaterbeheer in de omgeving van de aangewezen gebieden;
- het afstemmen van het oppervlaktewaterbeheer in de natuurgebieden en wateren en in de omgeving daarvan op de natuurwaarden en natuurdoelen.



Fragment uit de wateratlas van de provincie Gelderland en de situering van de planlocatie

In het plangebied wordt geen grondwater onttrokken. Het oppervlaktewater wordt niet belast.

Het bouwplan en het toekomstige beheer van het plangebied leiden niet tot een verstoring van de vereiste (grond)waterkwaliteit en –kwantiteit en het oppervlaktewater.

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

Geohydrologie en grondwatersysteem:

Het plangebied is gesitueerd op de overgang van kalkloze zandgronden naar rivierklei. Het gebied is wat betreft kwel en infiltratie aan te duiden als een intermediaire zone. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt op 1.5-2m *beneden* maaiveld.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem:

Aan de achterzijde van het plangebied is een C-watergang aanwezig. Aan de overzijde van de weg is een B-watergang gelegen. De omgeving van het plangebied is gerioleerd door middel van een drukriolering.



Ecosysteem:

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

Maatregelen

In het plangebied neemt per saldo het aantal vierkante meters verharding niet toe ten opzichte van de huidige situatie. 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 niet gekoppeld aan het rioolsysteem, maar afgekoppeld en binnen het eigen terrein worden verwerkt. Dit kan door middel van infiltratiekoffers. De hoeveelheid af te voeren hemelwater zal aanmerkelijk minder zijn doordat het dakoppervlak wordt verkleind ten opzichte van de huidige situatie.

De afvoer van het afvalwater (DWA) vanaf het huidige perceel vindt plaats op de bestaande drukriolering.

Nu de bedrijfsbestemming wordt opgeheven en omgezet naar woonbestemming, mag de vervangende woningbouw géén gebruik meer maken van de bestaande afvalwaterafvoer. In de Wet milieubeheer is opgenomen dat iedere woning over een afzonderlijke rioolaansluiting dient te beschikken. In dit verband moeten er dus twee afzonderlijke nieuwe rioolaansluitingen worden gemaakt

Aan de drooglegging kan worden voldaan. Er is voldoende ontwateringsdiepte.

Ook bij het onderkelderen van de woning zal de drooglegging moeten worden gegarandeerd. Dit betekent dat kelders 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 de toename van verharding > 500 m² (stedelijk gebied) en > 1500 m² (landelijk gebied) bedraagt. Omdat het hier landelijk gebied betreft waarbij per saldo geen sprake is van een toename van het verhard oppervlak is geen formeel advies van de waterbeheerder (waterschap) nodig.

5.3. Natuurwaarden

Door faunaconsult is een flora- en faunaquickscan² uitgevoerd. Hiermee is bepaald welke beschermde diersoorten in het plangebied voorkomen en hoe hiermee dient te worden omgegaan. De belangrijkste conclusies zijn hier samengevat.

In het plangebied komen geen beschermde planten voor. Het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde diersoorten zal tijdelijk (deels) verdwijnen. Voor al deze soorten biedt de directe omgeving voldoende vervangende habitats.

² Flora- en faunaquickscan voor een locatie aan de Stompendijk 7 te Bergharen, faunaconsult, maart 2010

Door de vegetatie buiten het broedseizoen van de meeste vogels te verwijderen (dus buiten de periode 15 maart-15 juli) wordt schade aan algemeen voorkomende vogelsoorten, eieren en vogelnesten voorkomen.

Omdat de EHS zich op korte afstand bevindt, is de huidige aanwezigheid van een hondenkennel een versturende factor. In dit opzicht zal de situatie na uitvoering van de plannen verbeteren.

Er hoeft in het kader van de flora- en faunawet geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel is een algemene zorgplicht van toepassing. Dit houdt in dat beschermde soorten die worden aangetroffen tijdens de werkzaamheden gevangen moeten worden en in een aangrenzend gebied moeten worden uitgezet.

Op basis van de EHS en Natura2000 beleid zijn er geen bezwaren te verwachten op het voorgenomen plan. Er is geen vergunning nodig op grond van de natuurbeschermingswet.

5.4. Archeologie

Op de archeologische advieskaart hebben de gronden een lage archeologische verwachtingswaarde. Voor ingrepen boven de 1000 m² geldt een bouwverbod, een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden en is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. In het voorliggende situatie is hiervan geen sprake. Het verrichten van een archeologisch onderzoek is niet nodig.

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. Totaalbeeld aspecten

Voor het initiatief zijn alle relevante milieuhygiënische en planologische aspecten onderzocht. Indien er beperkingen opgelegd zijn vanuit deze aspecten, dan wordt daar in de stedenbouwkundige uitwerking rekening mee gehouden.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

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

Uitgangspunt voor de regels is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Daarnaast is voor de regels ook aansluiting gezocht bij de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze wet zorgt ervoor dat voor activiteiten voortaan maar één vergunning benodigd is, de omgevingsvergunning. De inhoud van het bestemmingsplan is door de invoering van deze twee wetten niet wezenlijk veranderd. Wel is de naamgeving van een aantal bepalingen veranderd, want voor het doorlopen van een (voormalige) vrijstellingsprocedure of aanlegvergunningsprocedure, wordt voortaan een omgevingsvergunning verleend.

6.1. Indeling

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

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

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

Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene aanduidingsregels.

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

6.2. Artikelgewijze bespreking

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

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

Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Artikel 3 Wonen

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

Geregeld is dat per bouwvlak maximaal één woongebouw mag worden gerealiseerd mag. Dit ten behoeve van de nieuwbouw. Omdat de voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar een (vrijstaande) burgerwoning, is aangegeven dat hier uitsluitend een vrijstaande woningen is toegestaan (aanduiding *vrijstaand [vrij]*)

Gebouwen (woningen en bijgebouwen) zijn uitsluitend toegestaan binnen de aangeduide bouwvlakken. Voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde is maatvoering opgenomen.

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

- een verhoging van 10% van de voorgeschreven goot- en bouwhoogte;
- een vergroting van de inhoud van de woning;

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

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

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

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

Artikel 4 Verkeer

Voor een strook grond tussen het perceel en de Stompendijk, is de verkeersbestemming opgenomen. Het betreft gronden die feitelijk behoren tot het openbaar gebied.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

De gronden met de dubbelbestemming Waarde Archeologie zijn bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem.

Bij het realiseren van een bouwwerk groter dan 1000 m² gelden specifieke regels.

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

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor bouwen mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene aanduidingsregels

In de verbeelding zijn zoneringen opgenomen ter bescherming van de waterhuishoudkundige situatie (hydrologische beschermingszone) en de grondwaterkwaliteit ten behoeve van de openbare drinkvoorziening (grondwaterbeschermingsgebied). Voor de beide gebieden geldt de mogelijkheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Voor het grondwaterbeschermingsgebied geldt, voor de gronden gelegen buiten het aangegeven bouwvlak, tevens een bouwverbod. Zowel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden als voor het bouwverbod is het verlenen van een omgevingsvergunning mogelijk.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

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

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

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

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.

Omdat met dit plan het provinciaal beleid ten aanzien van functieverandering in het buitengebied aan de orde is, is het plan voorgelegd aan de Provincie Gelderland.

De provincie heeft in haar reactie aangegeven dat een te groot oppervlak bebouwing wordt gecompenseerd. In dit verband is de maximale toegestane oppervlakte bijgebouwen teruggebracht naar 75 m².

Het plan is tevens voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland

8.2. Zienswijzen

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

Eventueel ingebrachte zienswijzen worden bij de besluitvorming betrokken.