

Ontwerpbestemmingsplan

Woeziksestraat 454 te Wijchen

Gemeente Wijchen



Ontwerpbestemmingsplan

Woeziksestraat 454 te Wijchen

Gemeente Wijchen

Datum:

20 januari 2011

Projectgegevens:

TOE01-RVT00002-01B

REG01-RVT00002-01B

TEK01-RVT00002-01B

Identificatienummer:

NL.IMRO.0296.WOEZIKSESTRAAT454-ON01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

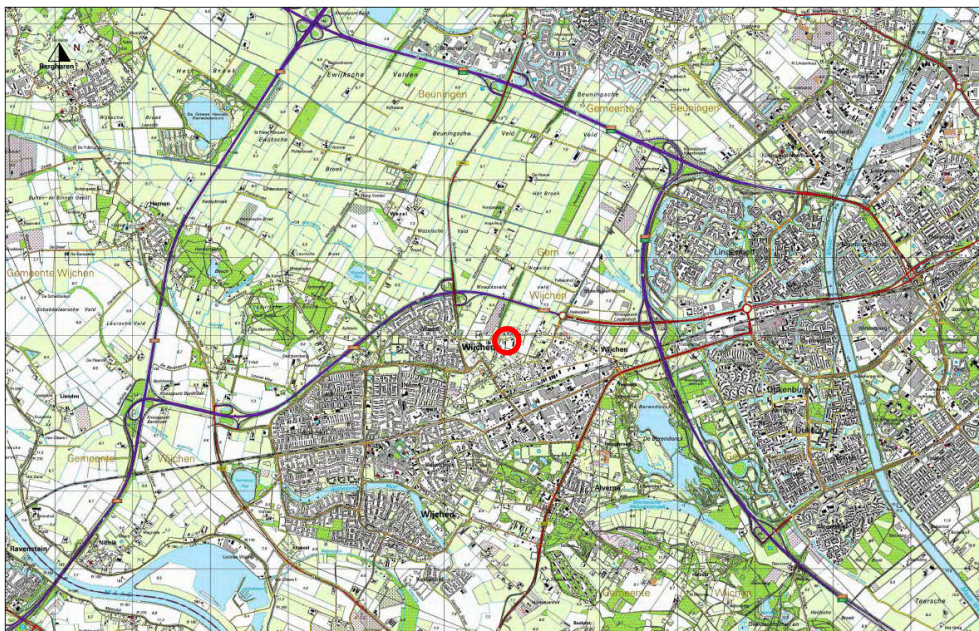
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Bij het plan behorende stukken	1
1.4	Leeswijzer	2
2	Bestaande en toekomstige situatie	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	3
2.3	Ruimtelijke en landschappelijke inpassing	3
3	Beleidskader	9
3.1	Provinciaal en regionaal niveau	9
3.2	Gemeentelijk niveau	14
4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	21
4.1	Flora en fauna	21
4.2	Milieu	21
4.3	Water	25
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	30
4.5	Infrastructuur	31
5	Juridische opzet	33
6	Financiële haalbaarheid	35
7	Maatschappelijke haalbaarheid	37
8	Bronnen	39
8.1	Boeken en rapporten	39
8.2	Websites	39

Separate bijlagen:

- Ecologische Quicksan Flora- en Faunawet voor de locatie Woeziksestraat 454 te Wijchen (Gemeente Wijchen) (Öko-care)
- Verkennend bodemonderzoek Woeziksestraat 454 te Wijchen (NIPA Milieutechniek BV)
- Berekening geurcontouren. Plan Woeziksestraat in Wijchen. (Schoonderbeek en Partners Advies bv)
- Inventariserend veldonderzoek archeologie. Plangebied Woeziksestraat 454 (BAAC)



Figuur: topografie omgeving plangebied (Provincie Noord-Brabant, 2005).



Figuur: luchtfoto en globale begrenzing plangebied (Microsoft Corporation, 2010).

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een (voormalig) agrarisch bedrijf aan de Woeziksestraat in het buitengebied van Wijchen, ten noordoosten van de kern Wijchen, in de gelijknamige gemeente. De bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt en vervangen door een tweetal vrijstaande burgerwoningen, waarvan één met vrijstaande garage.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Woeziksestraat e.o' uit 2004.

Om het initiatief juridisch en planologisch mogelijk te maken wordt voor de locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De gemeente Wijchen heeft aangegeven in principe positief tegenover het initiatief te staan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Wijchen, in het buitengebied. Het omliggende gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de A326, die ca. 500 m ten noorden van het plangebied ligt. Aan de oost- en noordzijde ligt het bedrijventerrein Bijsterhuizen-Zuid. Aan de westzijde ligt de Schoenaker, met daarachter de woonwijk Saltshof. De begrenzing van het plangebied komt overeen met begrenzing van de percelen die in het verleden in gebruik waren voor agrarische doeleinden en het kadastraal eigendom. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Wijchen, sectie K, nummers 1450, 205 en 206.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemming van het plangebied is aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemming zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

1.4 Leeswijzer

Het eerste gedeelte betreft de toelichting van dit bestemmingsplan. Hierin wordt in hoofdstuk 2 een ruimtelijke en functionele beschrijving gegeven van de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid van provincie en gemeente. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld/onderbouwd. De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 5 uiteengezet. In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde, terwijl tenslotte in hoofdstuk 7 verslag wordt gedaan van de gevoerde procedures. In het achtste en laatste hoofdstuk is een overzicht opgenomen van de bronnen die gebruikt zijn bij de totstandkoming van voorliggend plan.

De regels behorende bij dit bestemmingsplan staan in het tweede deel. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende regels in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsregels in hoofdstuk 2, de algemene regels in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotregels in hoofdstuk 4.

2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Wijchen, in het buitengebied. Het omliggende gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de A326, die ca. 500 m ten noorden van het plangebied ligt. Aan de oost- en noordzijde ligt het bedrijventerrein Bijsterhuizen-Zuid. Aan de westzijde ligt de Schoenaker, met daarachter de woonwijk Saltshof. De directe omgeving van het plangebied is in gebruik door agrarische en niet-agrarische bedrijvigheid en meerdere burgerwoningen.

Op dit moment is in het plangebied een drietal gebouwen/loodsen aanwezig, met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 1.540 m². Deze loodsen worden gebruikt voor de opslag van allerhande (bouw)materialen, machines en planten. Rondom de bebouwing is de grond verhard met grind. De overige terreininrichting bestaat uit onkruid en gras en beperkte (opgaande) beplanting en enkele bomen en struiken.

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 6.600 m².

2.2 Toekomstige situatie

Het initiatief omvat de sloop van circa 1.540 m² aan vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en de bouw van twee vrijstaande woningen, met voor één woning de bouw van een vrijstaande garage. De woningen krijgen een inhoud van ieder circa 800 m³ en de garage heeft een oppervlakte van 75 m². De totale bebouwingsoppervlakte van de woningen en garage bedraagt circa 450 m². Daarnaast zal er een terreinverharding komen van circa 630 m².

De hoogte van de oostelijke woning bedraagt ca. 8,3 m. De hoogte van de garage is ca. 6,75 m. De hoogte van de westelijke woning bedraagt ca. 9,4 m.

In navolgende figuren zijn plattegronden, doorsneden en gevelaanzichten van de huizen en de garage opgenomen.

Op basis van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan dient parkeren op eigen terrein afgewikkeld te worden. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig.

2.3 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

Ruimtelijke inpassing

Het initiatief omvat de sloop van circa 1.540 m² aan vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en de bouw van twee vrijstaande woningen, met voor één woning de bouw van een vrijstaande garage. De woningen krijgen een inhoud van circa 800 m³ en de garage heeft een oppervlakte van circa 75 m². De totale bebouwingsoppervlakte bedraagt circa 450 m².

De totale bebouwingsoppervlakte zal (door de sloop van de bedrijfsbebouwing) in totaal met 1.090 m² afnemen. Gezien de afname in bebouwingsoppervlakte levert de sloop van de bebouwing een meerwaarde op voor de omgeving.

De nieuwe woningen worden overwegend geprojecteerd op de positie van de voormalige en in de nabijheid van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing.

De ontsluiting van de nieuwe woningen vindt plaats op de Woeziksestraat door middel van nieuw te maken uitwegen.

De gebouwen krijgen een landelijke uitstraling. De gevels zullen worden uitgevoerd in baksteen (bemonsterd) en donkere betimmering en de daken zullen uitgevoerd worden met een rieten dakbedekking. In de figuren hierna zijn gevelaanzichten, doorsneden en plattegronden van de woningen opgenomen.

Door de bestemmingswijziging naar burgerwoningen worden de bebouwingsmogelijkheden aanzienlijk beperkt. Zoals al aangegeven, neemt de totale bebouwingsoppervlakte af. De toe te voegen bebouwingselementen vormen geen 'gebiedsvreemde' objecten. Deze ontwikkeling behoeft derhalve niet als storend ervaren te worden.

Landschappelijke inpassing

De ruimtelijke karakteristiek van het plangebied kan worden beschouwd als een kleinschalige agrarische ruimte met verspreid gelegen, gedifferentieerde bebouwing.

De steenachtige agrarische bedrijfsbebouwing die aan de Woeziksestraat in de rooilijn is gesitueerd, heeft een breedte van 40 m en een goot- en nokhoogte van ca. 3,5 respectievelijk ca. 6,5 m. Deze bedrijfsbebouwing verdwijnt gedeeltelijk achter een rommelig ogende bosschage, die vóór de rooilijn is gesitueerd.

De nieuwe woningen worden in dezelfde rooilijn gebouwd als deze agrarische bedrijfsbebouwing (hierbij verdwijnt de eerder genoemde bosschage). Echter de woningen zijn minder breed, zodat er minder massa in de rooilijn aanwezig is. Wanneer de tuininrichting van de woningen een open karakter krijgt, ontstaan er doorkijken naar de achter de woningen gelegen ruimte. Wanneer de tuininrichting van de woningen een meer gesloten karakter krijgt, ontstaat er bebouwing omsloten door groen. In het veld verdwijnen ook nog twee agrarische schuren waardoor het zicht vanuit verschillende plekken in de omgeving verbeterd wordt.

Het erf van de nieuwe woningen zal landschappelijk worden ingepast, en daarin aansluiten op de eisen vernoemd in 'Landschapspark Woezik'. Voor de ontwikkeling zullen de landschappelijke en ecologische waarden verder worden versterkt door het aanbrengen van beplanting, welke de vorm en gebiedseigen elementen verder versterken en het landelijke karakter accentueren.

De erfranden zullen worden gemarkeerd door *Fagus Sylvatica*. Voor de beplanting zal gebruikt gemaakt worden van inheemse en uitheemse soorten waaronder *Acer campestre*, *Fraxinus exelsior*, *Rhododendron ponticum*, *Sambucus Niger*. Verder zullen op twee posities landschapsheggen worden geplaatst, waarbij gebruik zal worden gemaakt van onder meer *Acer campestre*, *Ligustrim*, *Rosa canina*. Daarnaast wordt er ook een wandelpad aangelegd (langs trafo en haag op), uitkomend op de Ploegweg, van waar de omgeving beleefd kan gaan worden. Hierna is een inrichtingsschets en een beplantingsplan opgenomen.

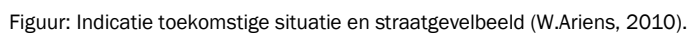
Dit alles betekent dus een ruimtelijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

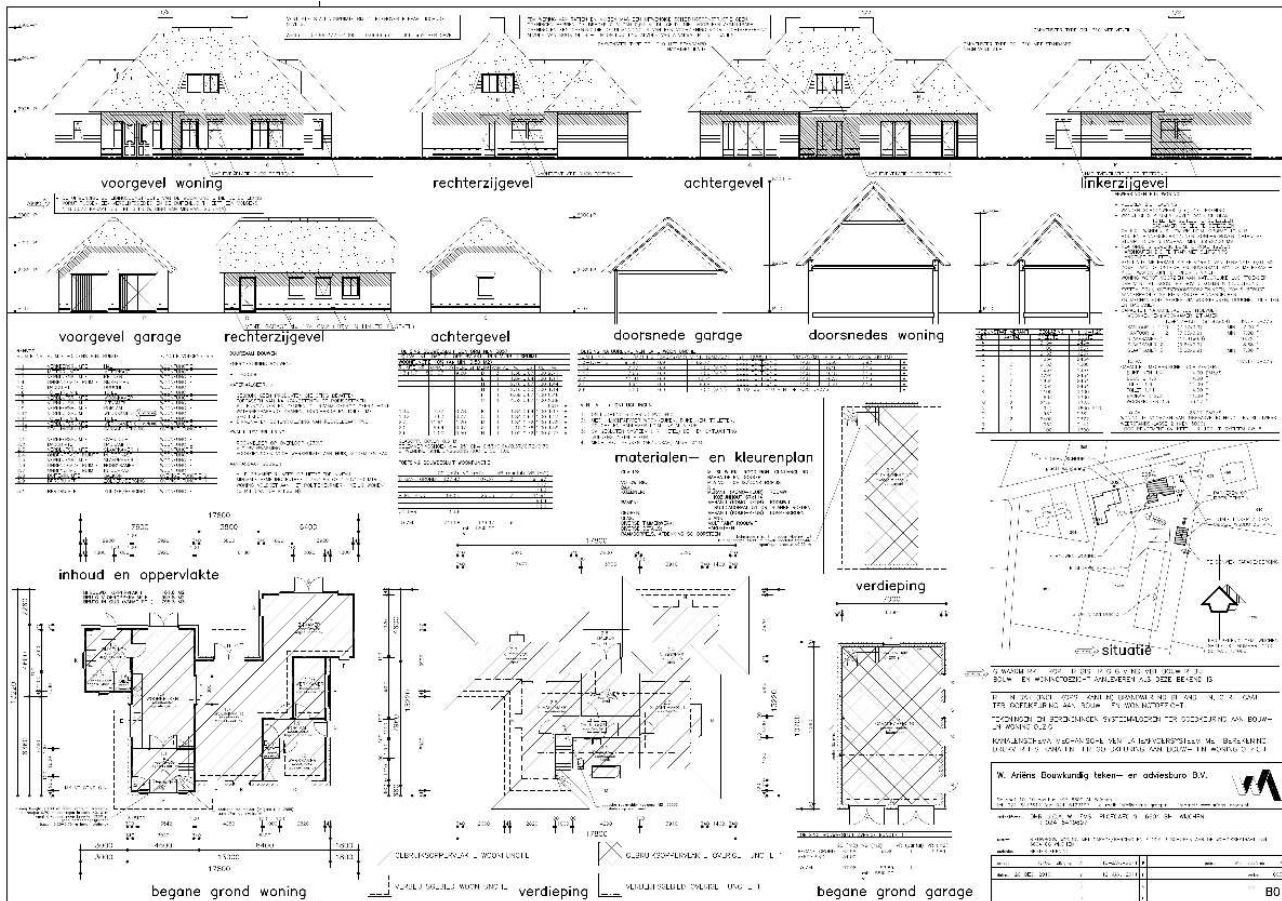
Conclusie

Het vorenstaande betekent, dat de bouw van de woningen (en garage) op deze locatie geen onevenredige nadelen op het landschap heeft, maar leidt tot een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke.

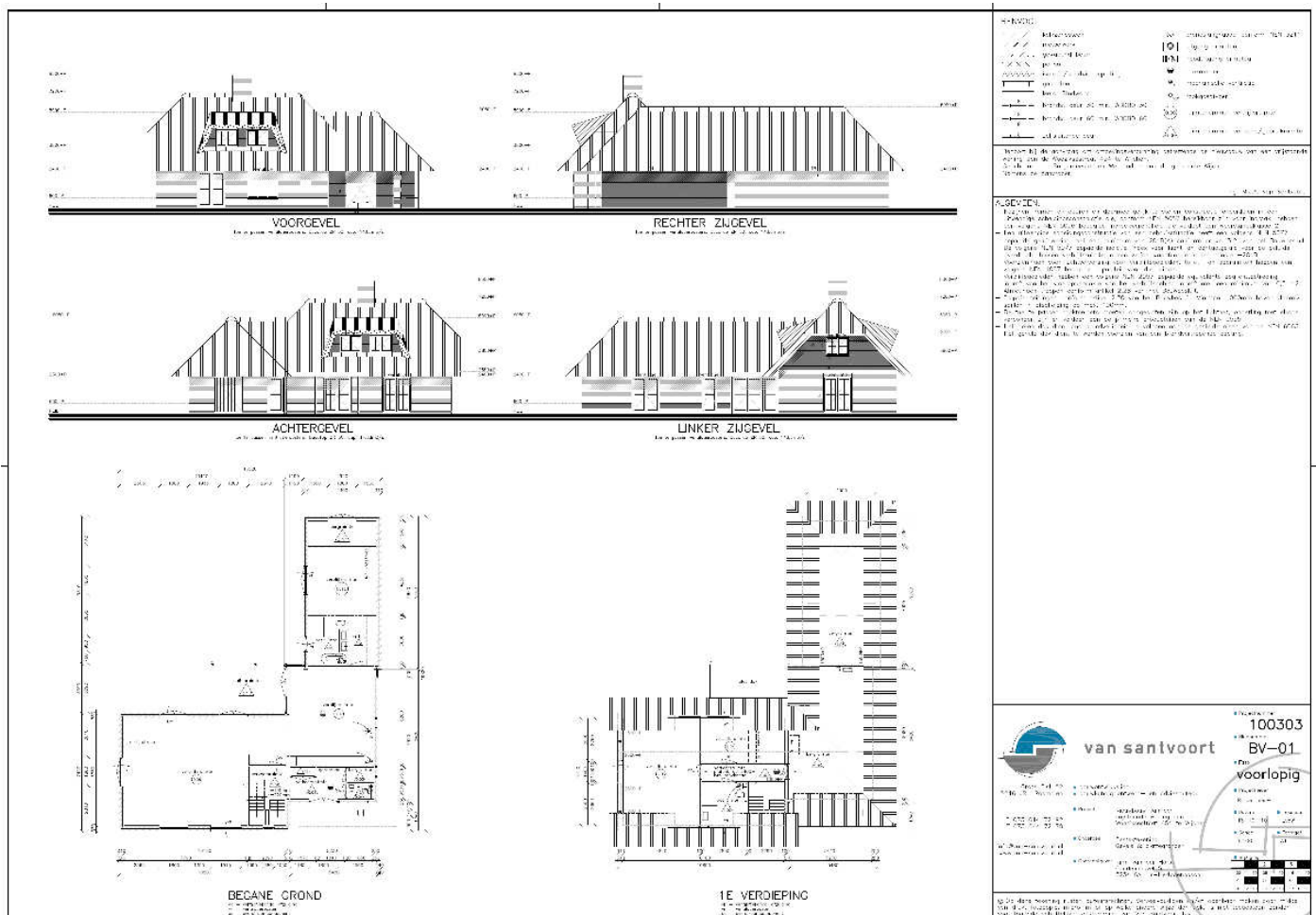


Figuur: inrichtingsschets en beplantingsplan (Revitali, 2011).





Figuur: Indicatie gevelaanzichten, doorsneden en plattegrond oostelijke woning (W.Ariens, 2010).



Figuur: Indicatie gevelaanzicht en ontwerp westelijke woning (Van Santvoort, 2010).

3 Beleidskader

3.1 Provinciaal en regionaal niveau

Ruimtelijke Verordening Gelderland

De Ruimtelijke Verordening Gelderland is op 15 december 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. Met een verordening kunnen Provinciale Staten regels stellen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en -herzieningen. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd. Om deze reden is (hierna) ook het relevante beleid uit het Streekplan Gelderland 2005, zoals dat tot voor kort gold, weergegeven.

Op het kaartbeeld 'Verstedelijking' maakt het plangebied onderdeel uit van een groter gebied dat is aangeduid als 'Verstedelijking algemeen'. In een bestemmingsplan wordt nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken niet toegestaan buiten bestaand bebouwd gebied, buiten de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem Nijmegen en buiten de zoekzones wonen en werken. In afwijking hierop kan het bouwen van een woning buiten deze gebieden in het bestemmingsplan tevens mogelijk worden gemaakt in het geval van functieverandering naar een niet-agrarische functie, voor zover het geen zoekgebied voor de ontwikkeling van een regionaal cluster glastuinbouw betreft. Door gemeenten kunnen aanvullende voorwaarden gesteld worden aan de bouwinitiatieven.

In voorliggend geval is er sprake van een functieverandering naar een niet-agrarische functie (wonen), in een gebied dat geen zoekgebied voor de ontwikkeling van een regionaal cluster glastuinbouw is.

Voor het overige wat de inhoud van de Verordening betreft heeft dit geen betrekking op het plangebied of de omgeving ervan en ook niet op het initiatief. Samengevat kan geconcludeerd worden dat de voorgestane ontwikkeling van het plangebied aansluit op het provinciale beleid zoals dat in de Ruimtelijke Verordening Gelderland geformuleerd is.

Streekplan Gelderland 2005

Het Streekplan Gelderland 2005 'Kansen voor de regio's' is op 29 juni 2005 vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provin-

cie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Ook gemeenten krijgen een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van hun locale zaken. De Structuurvisie is door Provinciale Staten vastgesteld. Hierna is het gebiedsgerichte en aspectgerichte beleid beschreven.

De provincie heeft onder andere de volgende doelstellingen geformuleerd:

- de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken;
- de waardevolle landschappen verbeteren en de EHS realiseren;
- de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende wateraan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit;
- een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen;
- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling.

Het plangebied valt op de Beleidskaart ruimtelijke structuur binnen een groter gebied dat is aangeduid als '(Inter)nationaal stedelijk netwerk KAN met bebouwd gebied 2000'. Voor de omgeving van het plangebied geldt daarnaast de aanduiding 'Multifunctioneel platteland'. Op de Beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling zijn voor het plangebied en de omgeving van het plangebied geen specifieke ontwikkelingen voorzien.

Voor het (Inter)nationaal stedelijk netwerk KAN is een afzonderlijke beleidsparagraaf opgenomen in het Streekplan. Hierin wordt onder meer aangegeven dat de vitaliteit van het landelijk gebied versterkt dient te worden. De transformatieopgave in het landelijk gebied is onder meer gericht op landelijk wonen op landschappelijke gradiënten.

Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie. Dit gebied omvat de steden, dorpen en buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht.

De vitaliteit van de multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten gericht op:

- Grondgebonden landbouw: de landbouw is en blijft een belangrijke economische drager voor een vitaal platteland.
- Vitale steden en dorpen: elke regio heeft buiten een stedelijk netwerk of een regionaal centrum vele verspreid liggende steden, dorpen en buurtschappen die tezamen het voorzieningenniveau bepalen. In en bij deze bebouwde gebieden moet de regionale behoefte aan 'dorps' wonen geacommodeerd kunnen worden, waarbij wordt gestimuleerd dat met dit ruimtelijk programma tegelijk wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van de groene en recreatieve omgevingskwaliteit.
- Nieuwe economische dragers: het betreft hier het bieden van werkgelegenheid buiten de landbouw. Deze nieuwe economische dragers kunnen vooral geacommodeerd worden in en bij bestaande kernen en in vrijgekomen agrarische bebouwing.



Figuur Uitsnede plangebied en omgeving Beleidskaart ruimtelijke structuur Streekplan Gelderland 2005 en legenda (Provincie Gelderland, 2005).

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 onder meer de volgende geformuleerd:

- 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.
- 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. Het Streekplan benoemt daarnaast een aantal algemene voorwaarden voor hergebruik, waaronder de voorwaarde 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 van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied draagt bij aan de leefbaarheid op en de vitaliteit van het buitengebied van de gemeente Wijchen. Op deze manier geeft het initiatief invulling aan het provinciale beleid zoals dat in het Streekplan Gelderland 2005 is opgenomen. Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het Streekplan voor wat betreft functiewijziging van (vrijkomende) bedrijf(s)bebouwing, omdat alle bedrijfsgebouwen gesloopt zijn en er een tweetal woningen teruggebouwd wordt met een omvang kleiner dan 50% van de gesloopte bebouwing.

Regionaal Plan 2005-2020

Het Regionaal Plan 2005-2020 voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen is op 26 oktober 2006 vastgesteld door de KAN-raad en op 27 februari 2007 vrijwel volledig goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. De niet goedgekeurde gedeelten hebben geen betrekking op het initiatief of het plangebied.

Het doel van het Regionaal Plan is het werken aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de regio Arnhem-Nijmegen. In het Regionaal Plan draait het om de herstructurering en herontwikkeling van bestaand ruimtegebruik. Het gaat hierbij onder meer om de vernieuwing van het landelijk gebied en in het bijzonder om meer aandacht voor de kleine dorpen en kernen in de regio. Ook de kwaliteit van het rivierenlandschap, met het accent op water, recreatie en cultuurhistorie, krijgt meer aandacht evenals de relatie tussen stad en landschap.

Om het landelijk gebied van de regio Arnhem-Nijmegen te ontwikkelen is gekozen voor een strategie waarbij stad en land integraal benaderd worden. Het regionaal landschapspark wordt hierbij gebruikt als ruimtelijk concept waarbij het landschap de draager is van de integratie van stedelijke en landelijk gebruiksfuncties. Het regionaal landschapspark wordt gezien als een ruimtelijk samenstel van:

- 1 Regionaal netwerk van recreatieve routes als verbinding tussen stad en land;
- 2 Natuur- en landschapsontwikkeling in nabijheid van de stad;
- 3 Cultuurhistorische hotspots/zones als identiteitservaring;
- 4 Kleinschalige initiatieven bij agrarische bedrijven gericht op zorg, spel en vermaak, streekverkoop, kleine horeca, tuinbeleving en verwerking van eigen producten.

Op de visiekaart behorend bij het Regionaal Plan zijn voor het plangebied geen specifieke aanduidingen of bestemmingen opgenomen.

Specifiek voor landelijk wonen in combinatie met landschapsontwikkeling is opgenomen dat er in de regio meer ruimte moet worden geboden aan landelijk wonen. Uit het provinciaal kwalitatief woonprogramma blijkt dat de behoefte aan landelijk wonen in de stadsregio ongeveer 10% van de uitbreiding van de woningvoorraad is. De ontwikkeling van landelijk wonen moet consumentgericht zijn, gebaseerd op een geleidelijke groei van de woningvoorraad in de kleinere dorpen en in het buitengebied. Deze bouwopga-

ve kan grotendeels worden opgevangen door de dorpen en door omzetting van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in wooneenheden. Landelijk wonen moet bijdragen aan versterking van het landschap. Hiervoor worden mogelijkheden geboden in de zoekzones landschapsversterking.

In het Regionaal Plan wordt onderscheid gemaakt in ontwikkelingsmogelijkheden voor verschillende vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Op basis van een regionale saldobenadering is gekomen tot een gedifferentieerde aanpak van de VAB's. Deze aanpak is verwerkt in een regionale beleidsinvulling voor VAB's. Zo worden er binnen de stedelijke invloedssfeer meer mogelijkheden voor landelijk wonen geboden, waarbij nieuwe functiecombinaties worden gezocht met natuur, recreatie en cultuurhistorie. Door in de stedelijke invloedssfeer ruimhartiger om te gaan met functieverandering van de VAB's en met nieuwe solitaire vormen van landelijk wonen, kan worden bijgedragen aan een aantrekkelijk landschap om in te recreëren, wonen en werken. Daartegenover wordt een strengere, restrictieve aanpak gehanteerd in het open agrarische productielandschap. Juist in deze gebieden waar de nadruk ligt op grondgebonden agrarische productie zullen minder mogelijkheden voor functieverandering naar wonen worden geboden. Restrictief beleid hier betekent ruimte voor de landbouw. Functieverandering naar wonen gaat namelijk gepaard met strengere milieueisen en is daarmee beperkend voor economisch vitale grondgebonden landbouw. De ontwikkeling van landelijk wonen moet in balans zijn. Per saldo mag op regionaal niveau de 'verstening' in het landelijk gebied niet toenemen.

Voorliggend initiatief is gelegen in een gebied dat in de stedelijke invloedssfeer van Wijchen en Nijmegen ligt. Het initiatief heeft een ontstening van het landelijk gebied tot gevolg. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied sluit hierom goed aan op het provinciale beleid zoals dat in het Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen geformuleerd is.

Notitie functieverandering buitengebied

Het KAN heeft aanvullend beleid geformuleerd om meer ontwikkelingsruimte te bieden aan vrijkomende (agrarische) bedrijfslocaties. De notitie functieverandering buitengebied is vastgesteld door de KAN-raad op 18 oktober 2007. Deze notitie bevat de regionale beleidsinvulling voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied. Hiertoe wordt onderscheid gemaakt in verschillende deelgebieden. Welke mogelijkheden voor functieverandering in verschillende deelgebieden kunnen worden geboden, wordt door de gemeenten bepaald aan de hand van de gebiedstypering en de concrete situatie ter plaatse. Het uitgangspunt is dat de gemeenten in concrete gevallen maatwerk moeten kunnen leveren om zodoende optimaal bij te kunnen dragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Daartoe bepalen de gemeenten in het bestemmingsplan ook de te volgen ruimtelijke procedure.

Het plangebied behoort tot de categorie van deelgebieden met de naam 'multifunctioneel gebied'. Dit zijn de gebieden met verspreid liggende waarden. Deze gebieden worden gekenmerkt door een geringe of geen landschappelijke en natuurwaarde, van geen

of geringe provinciale betekenis. De gebiedsprioriteit is een zorgvuldige inbedding van lokale en regionale kwaliteiten op het vlak van beleving, aardkunde en cultureel erfgoed. De relatie met functieverandering is dat de ruimtelijke kwaliteitsbijdrage is gericht op behoud en verbetering van bestaande kwaliteiten conform de karakteristiek van het landschap op lokaal niveau. Er dient rekening te worden gehouden met ontwikkelingslocaties.

In de notitie worden verschillende vormen van verevening onderscheiden:

- sloop;
- verkleining bouwvlak / 'groene' herbestemming;
- behoud van karakteristieke/monumentale bebouwing;
- natuurontwikkeling;
- landschappelijke inpassing;
- verbetering infrastructuur;
- aanleg recreatieve voorzieningen;
- financiële bijdrage.

In voorliggend geval wordt gebruik gemaakt van sloop, verkleining van het bouwvlak, een groene herbestemming en landschappelijke inpassing.

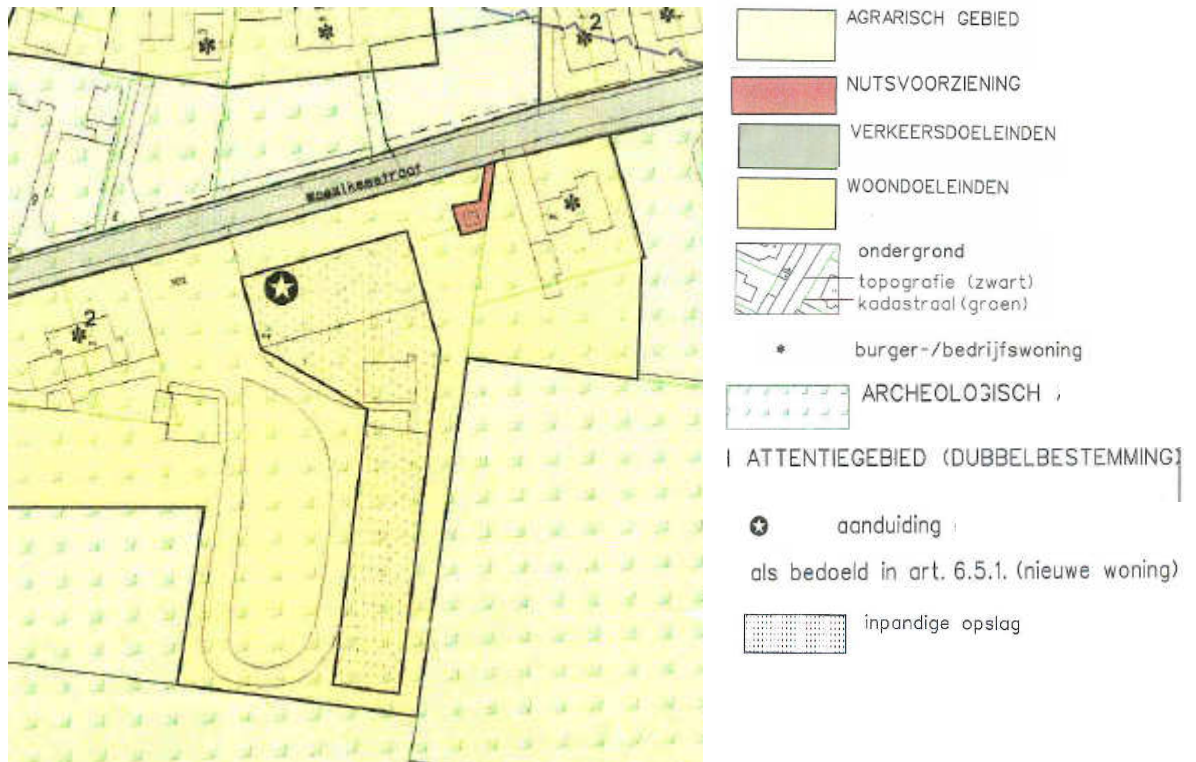
In de notitie geeft de stadsregio aan dat het gewenst is te voorzien in de vraag naar bijzondere woonmilieus in de vorm van duurdere vrijstaande woningen in het buitengebied. De stadsregio kiest er daarom voor om bij vrijkomende bebouwing in het buitengebied niet alleen woningen in de vorm van woongebouwen 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.

3.2 Gemeentelijk niveau

Bestemmingsplan 'Woeziksestraat e.o'

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Woeziksestraat e.o'. Dit bestemmingsplan is op 25 maart 2004 vastgesteld door de gemeenteraad van Wijchen. Het bestemmingsplan is op 12 oktober 2004 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland, met uitzondering van een specifiek gedeelte van de bestemming 'agrarisch gebied' met de dubbelbestemming 'archeologisch attentiegebied'. Dit deel is van belang voor voorliggend bestemmingsplan.

In het vigerende bestemmingsplan geldt voor het plangebied de bestemming 'woon-doeleinden'.



Figuur: uitsnede kaart bestemmingsplan 'Woeziksestraat e.o' en legenda (Pouderoyen Compagnons, 2004).

De als 'woondoeleinden' bestemde gronden zijn bestemd voor woningen, inpandige opslag en het onderhoud en beheer van een A-watgang; één en ander met de bijbehorende voorzieningen. Inpandige opslag is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'inpandige opslag' op de kaart. Detailhandel is niet toegestaan.

De goothoogte van woningen mag maximaal 6 m bedragen; de bebouwingshoogte maximaal 10 m. De inhoud van de woning mag maximaal 750 m³ bedragen. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5 m.

Vrijstaande bijgebouwen mogen niet worden gesitueerd voor de voorgevel van de woning of in het verlengde daarvan. De goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; de bebouwingshoogte maximaal 6 m. De gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen mag per woning maximaal 75 m² bedragen.

In artikel 6.5.1 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse van de aanduiding 'aanduiding als bedoeld in artikel 6.5.1 (nieuwe woning)' de bouw van een nieuwe woningen mogelijk te maken, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- ten behoeve van de nieuwe woning wordt de omvang van het bouwperceel nader bepaald;
- de bestemming wordt, voor zover dit wenselijk wordt geacht, omgezet naar agrarisch gebied;

- de op de kaart aangegeven bestaande gebouwen gelegen binnen de aanduiding ‘inpandige opslag’ ter plaatse dienen volledig te worden geamoveerd;
- de functie inpandige opslag komt te vervallen;
- voor het perceel waarop de nieuwe woning is toegestaan zijn de voorschriften als bedoeld in artikel 6 van toepassing;
- de nieuwe woning dient te worden opgericht op of nabij de aanduiding verwijzend naar deze wijzigingsbevoegdheid;
- de woning dient zich te voegen in of nagenoeg in de bestaande rooilijn.

Het voorgestane initiatief past niet binnen de vigerende bestemmingen met bijbehorende regels, omdat het gaat om de realisatie van twee woningen en de maatvoeringen ruimer zijn. Om deze reden wordt voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het initiatief past wel binnen het algemene beleid zoals dat in het bestemmingsplan is geformuleerd en de bijbehorende voorwaarden. Daarnaast sluit de ontwikkeling grotendeels aan op de voorwaarden, zoals deze geformuleerd zijn in voornoemde wijzigingsbevoegdheid.

Strategische visie Wijchen 2025

De Strategische visie Wijchen 2025 is in maart 2007 vastgesteld door de gemeenteraad van Wijchen. In de Strategische visie stelt Wijchen zich voor het jaar 2025 de volgende strategische doelstellingen: ‘groei én een kwaliteitsimpuls’ en ‘het ontwikkelen van kernen en land in duurzame samenhang’. ‘Duurzaam’ en ‘kwalitatief’ zijn voor de ontwikkeling van het buitengebied sleutelwoorden. De gemeente zet in op een beheerste groei van de recreatie, verbrede landbouw, ontwikkeling van groene en blauwe diensten en vitale kernen. De term ‘balans’ is essentieel: Stedelijke en landelijke kwaliteiten moeten in Wijchen in onderlinge samenhang worden ontwikkeld.

Voor de gemeente is een toekomstbeeld voor het jaar 2025 opgesteld. Dit toekomstbeeld bevat acht opgaven, waaronder het voor het plangebied relevante, ‘het buitengebied vitaal’. De opgave ‘het buitengebied vitaal’ is gericht op een duurzame en integrale ontwikkeling van het Wijchens buitengebied. Belangrijke doelen zijn:

- Valoriseren, dat wil zeggen: versterken en inzetten – van landschaps-, natuur en cultuurwaarden voor de ontwikkeling van het buitengebied;
- Recreatief ontwikkelen van het buitengebied, als stedelijk uitloopegebied voor onder meer de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;
- Realiseren van voldoende ruimte voor water (berging);
- Voorwaarden scheppen voor goed toekomstperspectief voor een vitale landbouw.

Het initiatief draagt niet direct bij aan het behalen van de doelen, maar schaadt ze ook zeker niet. Het verhard oppervlak neemt af en het buitengebied wordt aantrekkelijker als gevolg van het initiatief. Samengevat vormt de Strategische Visie Wijchen 2025 geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Structuurvisie Wijchen

Op 1 juli 2008 is de Wro in werking getreden. Deze wet geeft aan dat de gemeenteraad voor zijn gehele grondgebied een of meerdere structuurvisies dient vast te stellen. De gemeente Wijchen heeft voor het eerste gekozen: één structuurvisie voor de hele gemeente. Het is niet de bedoeling dat met de structuurvisie nieuw beleid wordt gemaakt. De gemeente heeft in 2007 al een strategische visie vastgesteld. De structuurvisie is op 29 mei 2009 vastgesteld. Met deze visie heeft de gemeente een 'instrument in handen waarmee vorm en inhoud wordt gegeven aan de verdere ontwikkeling van Wijchen in de komende jaren'.

In de structuurvisie maakt het plangebied deel uit van een groter gebied dat is aangeduid als 'Gemengde functies buitengebied/verbreden landbouw'. Specifiek over woningbouw in het buitengebied staat het volgende opgemerkt: het buitengebied is in principe niet de plek om (grote hoeveelheden) nieuwe woningen toe te voegen. Enkel indien er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering als gevolg van functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen of landgoedontwikkeling overeenkomstig de Natuurschoonwet bestaan er mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied. De onderhavige ontwikkeling dient aan te sluiten bij het landschap en de structuur van het buitengebied en mag de (agrarische) bedrijfsontwikkeling niet hinderen. De voorgestelde ontwikkeling is passend binnen dit beleid (zie ook hierna de sectorale beleidsuitgangspunten voor wonen en werken in het buitengebied).

Landschapsontwikkelingsplan Beuningen, Druten, Wijchen

Het Landschapsontwikkelingsontwikkelingsplan (LOP), uit december 2006, geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden en keuzen in het landschap voor de periode tot en met 2016. Het doel van het LOP is in te zetten op actieve landschaps- en natuurontwikkeling, waarbij behoud en ontwikkeling van samenhang en identiteit van landschapstypen centraal staan. De hoofddoelstellingen van het LOP zijn:

- Versterken van de identiteit van het fraaie rivierenlandschap, welke zich uit in de landschappelijke en ecologische samenhang binnen en tussen de acht landschapstypen en hun overgangen en tegengaan van versnippering van het landschap;
- Behouden en versterken van de bijzondere waarden (aardkundig, archeologisch, cultuurhistorisch, ecologisch en landschappelijk);
- Ruimte bieden aan culturele vernieuwing en inspiratie putten uit de historie.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied dat is aangemerkt als 'bebouwingkern' Wijchen. Er gelden hierom geen specifiek landschappelijke thema's of bijbehorende doelen voor het plangebied. Voor de inpassing van stedelijke gebieden is in het LOP een handreiking opgenomen, waarin wordt gestreefd naar het zo groot mogelijk houden van de diversiteit en herkenbaarheid van de landschapstypen. Hiertoe wordt aansluiting op het betreffende landschapstype gevraagd, wanneer er sprake is van verstedelijking.

Algemene uitgangspunten zijn:

- Archeologische en cultuurhistorische waarden respecteren en zo mogelijk ter inspiratie gebruiken of integreren in het ontwerp.

- Bestaande natuur- en landschapselementen respecteren en integreren in het ontwerp.

- Nieuwe ontwikkelingen dienen afgestemd te zijn op de realisatie van de EHS.

Voor de overgangen van het stedelijk gebied naar het buitengebied geldt:

- Overgangen van stedelijk naar landelijk gebied helder en zorgvuldig vormgeven (randen).
- Voor de inrichting van de randen aansluiten bij en gebruik maken van karakteristieke landschapselementen. Meer stedelijke groenelementen zijn mogelijk, gezien de begrenzing van nieuwe bebouwing.
- Recreatieve routes goed laten aansluiten tussen stedelijk gebied en buitengebied.

Daarnaast is, voor de beeldkwaliteit van (agrarische) erven, een vijftiental richtlijnen opgenomen, welke als uitgangspunten hebben gediend bij het opgestelde ontwerp (zie met name paragraaf 2.3).

Bij de voorgestane ontwikkeling van het plangebied wordt op een goede manier rekening gehouden met de, algemene en specifieke, uitgangspunten ten aanzien van deze ontwikkeling, zoals deze in het intergemeentelijk Landschapsontwikkelingsplan geformuleerd zijn.

Wonen en werken in het buitengebied

In de beleidsnota 'Wonen en werken in het buitengebied' van de gemeenten Beuningen, Druten, West Maas en Waal en Wijchen hebben deze gemeenten een gezamenlijk beleid opgesteld voor het wonen en werken in het buitengebied. De beleidsnota is op 24 februari 2005 vastgesteld door de gemeenteraad van Wijchen.

Voor het aspect wonen worden met name het gebruik van bestaande bebouwing voor woonfuncties en het toevoegen van nieuwe landelijke woonmilieus onderscheiden. Een bebouwing met een grote landschappelijke meerwaarde is van belang voor het handhaven van sociale verbanden in het landelijk gebied. Voor de eigen bevolking is er gebrek aan passende woonruimte. Noodgedwongen verhuizen starters naar de omliggende dorpen of de verder weg gelegen steden. Hierdoor vergrijsst de plattelandbevolking, neemt de economische activiteit op het platteland af en gaat de leefbaarheid achteruit. Om deze ontwikkeling te keren worden meer woonfuncties toegestaan. Door deze ontwikkeling met ruimtelijk beleid te begeleiden is er geen sprake van aantasting van ruimtelijke kwaliteit, maar veeleer van behoud en versterking van kwaliteiten.

In ruil voor sanering van VAB worden verruimde mogelijkheden geboden voor wonen. Afhankelijk van de hoeveelheid te slopen (bij)gebouwen mag een nieuwe woning worden gebouwd, overeenkomstig de volgende beleidsregels:

Wanneer alle voormalige bedrijfsgebouwen 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. Deze 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 dat bij een sloop van een oppervlakte aan bedrijfsgebouwen tussen 750 en 1.500 m² een extra woning gebouwd mag worden.

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

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

Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

4.1 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In verband hiermee is, in januari 2011, door Öko-Care, een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage, die op basis van dit onderzoek is opgesteld, is als bijlage aan voorliggend plan toegevoegd. Hierna zijn de conclusies uit deze rapportage weergegeven.

Van de bij de quickscan vastgestelde planten, paddenstoelen en diersoorten die op de onderzoekslocatie zijn aangetroffen, geldt dat alle vogelsoorten als beschermde soort kunnen worden aangemerkt, maar hiervoor geen ontheffing noodzakelijk is voor werkzaamheden buiten het broedseizoen.

Er bevinden zich geen direct aan de onderzoekslocatie grenzende gebieden die kunnen worden aangemerkt als Natura 2000 gebied of die onder de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. Het gebied maakt geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur in de provincie Gelderland. Voor reguliere werkzaamheden geldt een vrijstelling van het verbod om planten te plukken, dieren te doden, te verontrusten of hun vaste rust- of verblijfplaats te vernielen op voorwaarde, dat gehandeld wordt conform een goedgekeurde gedragscode. In een gedragscode staat hoe bij werkzaamheden schade aan beschermde dieren en planten voorkomen wordt of tot een minimum beperkt. De gedragscode geeft invulling aan "zorgvuldig handelen". In de brochure "Buiten aan het werk? Houdt tijdig rekening met beschermde dieren en planten!" kunt u hierover meer lezen.

4.2 Milieu

Bodem

In augustus 2007 is door NIPA Milieutechniek BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De rapportage die op basis van dit onderzoek is opgesteld is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna zijn de conclusies uit deze rapportage weergegeven.

Zowel de vaste bodem als het grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. De uitvoering van nader of aanvullend onderzoek is derhalve niet zinvol.

Het onderzoek is door de gemeente Wijchen beoordeeld. Op 5 juli 2010 heeft de gemeente laten weten in te stemmen met (de resultaten van) het onderzoek. Derhalve

zijn er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzondering hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid. Hiervan is vanwege de Ploegweg en de Woeziksestraat geen sprake. Volgens de gemeente Wijchen is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk, omdat op voornoemde wegen een dusdanig lage verkeersintensiteit voorkomt dat er geen belemmeringen vanwege het aspect geluid te verwachten zijn.

Geur/Hinderlijke (agrarische) bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieu-belastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies op de onderzoekslocatie mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

In de omgeving van het plangebied is een (agrarisch) bedrijf aanwezig dat een belemmering kan vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. Om de hinderlijke werking van dit bedrijf in beeld te brengen is in september 2008 een berekening van de geurcontouren uitgevoerd door Schoonderbeek en Partners Advies bv. De rapportage die op basis van dit onderzoek is opgesteld is als separate bijlage aan voorliggend plan toegevoegd. De resultaten van het onderzoek zijn hierna weergegeven.

In de navolgende figuur is de geurcontourlijn van 8 ouE/m^3 weergegeven (groene lijn). Deze ligt op ca. 148 m van het emissiepunt ter plaatse van de stallen (rode punt). De contour reikt tot maximaal ca. 25 m in het noordelijk deel van het plangebied. Bouwen binnen geurcontouren is mogelijk als een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd en dit voldoende inzichtelijk wordt gemaakt. Als de geurhinder groter is dan de norm uit de Wgv volgt niet per se dat er geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De Woeziksestraat valt, volgens de welstandsnota van de gemeente Wijchen, in landelijk gebied, onder het gebiedstype veldlinten, ofwel een oude landweg met daaraan lintvormige bebouwing. Vanuit dit opzicht zijn de woningen gesitueerd in de rooilijn van de voormalige agrarische bebouwing, in dezelfde lijn als de naastgelegen woningen. Opgemerkt kan worden dat er reeds meerdere woningen van derden binnen de geurcontour aanwezig zijn. De veehouder zal met deze woningen ook altijd rekening moeten blijven houden. En voor hen is ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig. De meest voorkomende windrichting is zuidwest, dit komt het woon- en leefklimaat in het plangebied ten goede.



Figuur: geurcontour (Schoonderbeek en Partners Advies bv, 2008).

Het bedrijventerrein ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich op voldoende afstand (ca. 200 m). De voorgestane ontwikkeling vormt geen beperking voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied, omdat de woningen voor geen van de bedrijven de dichtstbijzijnde woning van derden vormt.

Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- A er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- B de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- C het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- D de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn ca-

tegorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekenende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor ‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’. Het voorgestane initiatief heeft betrekking op de realisatie van twee woningen. Dit aantal ligt ver beneden de genoemde drempel (van 1.500 woningen op een ontsluitingsweg).

Geconcludeerd kan worden dat vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen worden verwacht voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied.

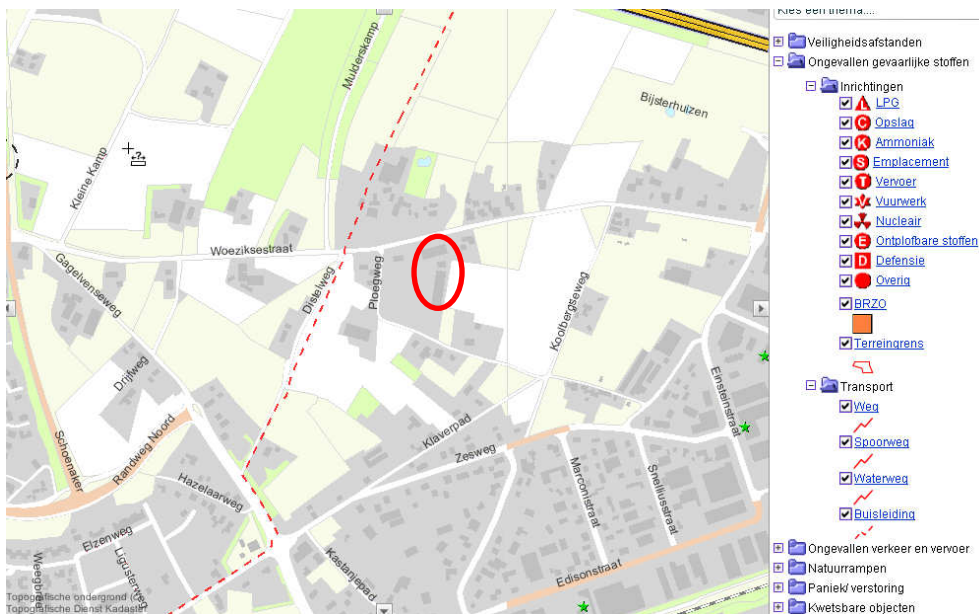
Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Daartoe zijn ‘kwetsbare objecten’ en ‘beperkt kwetsbare objecten’ omschreven. Het gaat enerzijds om de risico’s verbonden aan ‘risicovolle inrichtingen’, waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het ‘vervoer van gevaarlijke stoffen’ via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (tot in de wetgeving aangegeven risiconiveaus) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

Uit de Risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat er in de directe nabijheid van het plangebied een gasbuisleiding ligt. Uitgezonderd deze leiding liggen er geen inrichtingen, wegen of leidingen in de directe omgeving (ca. 500 m) van het plangebied, die een belemmering zouden kunnen vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

De toekomstige locatie van de westelijke woning bevindt zich op ca. 100 m afstand van gasbuisleidingen. In overleg met de leidingbeheerder, de Gasunie, is – in het kader van een vergelijkbaar project op een naastgelegen locatie aan de Ploegweg - geconcludeerd dat de bebouwing zich zowel buiten de plaatsgebonden risicocontour van de hoge druk aardgastransportleiding (0 m) ligt, als ook buiten de inventarisatiecontour voor het groepsrisico van deze hoge druk aardgastransportleiding (45 m). Dit houdt in dat er geen belemmeringen zijn voor het initiatief met het oog op deze leidingen.



Figuur: uitsnede plangebied en omgeving Risicokaart provincie Gelderland en legenda (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2010).

4.3 Water

Algemeen

De ligging nabij de Maas, de vele watergangen en waterpartijen zijn kenmerkend voor Wijchen. Water is bepalend voor de kwaliteit van de leefomgeving. Water is mooi, maar kan ook overlast geven. Voorbeelden zijn water op straat na hevige regenval en stinkend water door een slechte waterkwaliteit.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten, buiten toepassingverklaringen van beheersverordeningen en afwijkingen van 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 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) regelt de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en het art 10-overleg met de waterbeheerder (wateradvies). De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

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. Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor een doelmatige aanleg en beheer van riolering.

De gemeente Wijchen valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het waterschap geeft in het kader van de Wet verontreiniging oppervlaktewater vergunning af voor lozing van afvalwater op het oppervlaktewater en in het kader van de Keur een ontheffing voor ingrepen in watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen. Gemeenten zijn op waterhuishoudkundig gebied onder andere verantwoordelijk voor de zorg voor het inzamelen en transporteren van afvalwater naar het overnamepunt van de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI), (gedeeltelijk) onderhoud van wateren en ontwatering (grondwater). Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor de verlening en handhaving van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer.

Op grond van de Wet gemeentelijke watertaken dienen perceeleigenaren hemelwater op eigen perceel te verwerken, tenzij dit redelijkerwijs niet kan worden gevergd. In dat geval treedt de gemeentelijke zorgplicht in werking.

Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

Wateroverlast en volksgezondheid

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en voorkomen van schade aan volksgezondheid, door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. Zo nodig wordt de drooglegging of ontwatering verbeterd. 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. In geval van aanleg van open water wordt dit voorzien van veilige oevers.

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) en droogweerafvoer (DWA). 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 $>500 \text{ m}^2$ (stedelijk gebied) of $>1.500 \text{ m}^2$ (landelijk gebied) dan is het plan, op grond van het waterschapsbeleid, compensatieplichtig. Dit houdt in dat aanleg van extra waterberging noodzakelijk is. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in dat geval verzekerd te worden.

Waterkwaliteit

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

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken 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 niet gepatineerd lood, koper, zink en zacht pvc. Verontreinigd hemelwater, afkomstig van daken en andere verharde oppervlakken, wordt alleen afgevoerd via een bodempassage. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. In het bouwplan 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. Bouwplan en toekomstig beheer van het plangebied mag geen verstoring geven van de vereiste (grond)waterkwaliteit en -kwantiteit.

Indien het plangebied zich bevindt in een beschermingszone voor natte natuur (WHP-3), moet rekening worden gehouden met grondwaterafhankelijke natuurwaarden. Van belang is dat natuurlijke grond- en oppervlaktewaterstanden worden beschermd dan wel hersteld. Door afkoppeling en infiltratie van (schoon) hemelwater wordt de waterbalans zo min mogelijk verstoord. Hierbij moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van het te infiltreren hemelwater (zie Waterkwaliteit). Indien het plangebied is gelegen in de Ecologische hoofdstructuur (EHS) geldt de “nee, tenzij”-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij geen reële alternatieven beschikbaar zijn en sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Uitgangspunt is dat wordt bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken. Bij eventuele aanleg van open water wordt gestreefd naar aanleg van natuurvriendelijke (en veilige) oevers. Het beheer mag geen verstoring geven van waterkwaliteit en biodiversiteit.

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 bij voorkeur zichtbaar maken, bijvoorbeeld door aanleg van gootjes.

Plangebied

Het initiatief omvat de sloop van circa 1.540 m² aan vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en de bouw van twee vrijstaande woningen, met voor één woning de bouw van een vrijstaande garage. De woningen krijgen een inhoud van ieder circa 800 m³ en de garage heeft een oppervlakte van 75 m². De totale bebouwingsoppervlakte van de woningen en garage bedraagt circa 450 m². Daarnaast zal er een terreinverharding komen van circa 630 m² (in de huidige situatie is nagenoeg geen terreinverharding aanwezig). Het verharde oppervlak neemt hiermee af met circa 460 m².

Geohydrologie en grondwatersysteem

Het plangebied ligt in het rivierengebied van het Land van Maas en Waal. De bodem is vanaf maaiveld (8,0 tot 8,2 m boven NAP) tot een diepte variërend van circa 1,5 tot 2 m beneden maaiveld, opgebouwd uit (siltig) zeer fijn zand. Hieronder is een leemlaag aanwezig, met een dikte van minimaal 30 cm. Bij één boring is er onder deze leemlaag matig lemig zand aangetroffen tot 2,80 m beneden maaiveld.

De gemiddelde hoogste grondwaterstand is circa 6,0 – 6,5 m boven NAP (1,5 tot 2,0 m beneden maaiveld). De gemiddelde grondwaterstand is circa 5,5 – 6,0 m boven NAP (2,0 tot 2,5 m beneden maaiveld). De grondwaterstand bevond zich tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden op een diepte van circa 1,8 m beneden maaiveld.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem

Langs het plangebied liggen géén watergangen. Het hemelwater (HWA) komt in de bestaande situatie via de daken op het maaiveld. Het afvalwater (DWA) is aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel (openbare drukriolering).

Ecosysteem

Het plangebied ligt niet in de Ecologische hoofdstructuur (EHS). De natte natuur heeft geen bijzondere waarde. Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor natte natuur.

Maatregelen

Het bouwplan kent een afname van het verharde oppervlak. Echter, pas als de verharding in het buitengebied met meer dan 1.500 m² toeneemt, moeten er volgens het beleid van het waterschap, compensatiemaatregelen genomen worden in het kader van de waterberging. Dit is in de voorliggende situatie niet aan de orde.

Bij de bouw wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van niet uitlopende bouwmaterialen.

Geconcludeerd kan worden dat, zowel op basis van de doorlatendheid alsook op basis van de grondwaterstand, de bodem mogelijkheden biedt voor infiltratie van hemelwater (het plangebied kan worden aangemerkt als infiltratiegebied). Hiertoe kunnen bijvoorbeeld voorzieningen op eigen terrein worden gerealiseerd in de vorm van infiltratiekragen. Opgemerkt dient te worden dat de slecht doorlatende leemlaag, ondanks de relatief grote diepte, voor stagnatie van water kan zorgen. Geadviseerd wordt ter plaatse van de aan te leggen voorzieningen de leemlaag te verwijderen of te perforeren, bijvoorbeeld door middel van grindpalen.

Voorwaarde is dat de GHG niet hoger komt dan 0,5 m onder de bodem van de bergingsvoorziening: bij het plaatsen van deze bergingsvoorziening dient hiermee rekening te worden gehouden. Afhankelijk van wat de definitieve peilhoogte van de woning wordt ten opzichte van het huidige maaiveld (peilhoogte naastgelegen woning is hoger dan huidige maaiveld), mag de GHG nog stijgen ten opzichte van het huidige maaiveld. Ter indicatie: peil woning = 0,2 m boven het huidige maaiveld, onderzijde bergingsvoorziening = 0,8 m beneden huidige maaiveld, GHG mag stijgen tot 1,3 m beneden huidige maaiveld. Gezien de grondwaterstanden ter plaatse van het plangebied kan de drooglegging worden gegarandeerd. De woningen worden niet onderkelderd.

De afvoer van het afvalwater (DWA) vindt plaats op de bestaande riolering. Het afvalwater van iedere woning (twee aansluitingen) zal op doelmatige wijze afzonderlijk moeten worden aangesloten op de openbare drukriolering. Het hemelwater mag hierop niet worden geloosd!

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

Overleg met waterbeheerder

In het kader van de procedure behorend bij de watertoets, is reeds contact geweest met Waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft per mail een positief advies gegeven op dit initiatief.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Gelderland heeft het plangebied deels een historische geografie waardering 'midden'. Binnen het plangebied of in de omgeving van het plangebied liggen geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, elementen of gebieden.

Door BAAC is een inventariserend veldonderzoek verricht naar het aspect archeologie. Het onderzoek dient om antwoord te geven op de volgende onderzoeksvragen:

- Hoe is de bodemopbouw en is deze nog intact?

De bodemopbouw in het plangebied is die van een holtpodzolgrond. In de bovenste laag van boring 1 en 6 is grind aanwezig dat later aangebracht is. Boring 5 is verstoord tot een diepte van 1,50 meter. De bovenste 40 centimeter van de bodem bestaat uit een bouwvoor waarbij in enkele boringen zand is opgebracht.

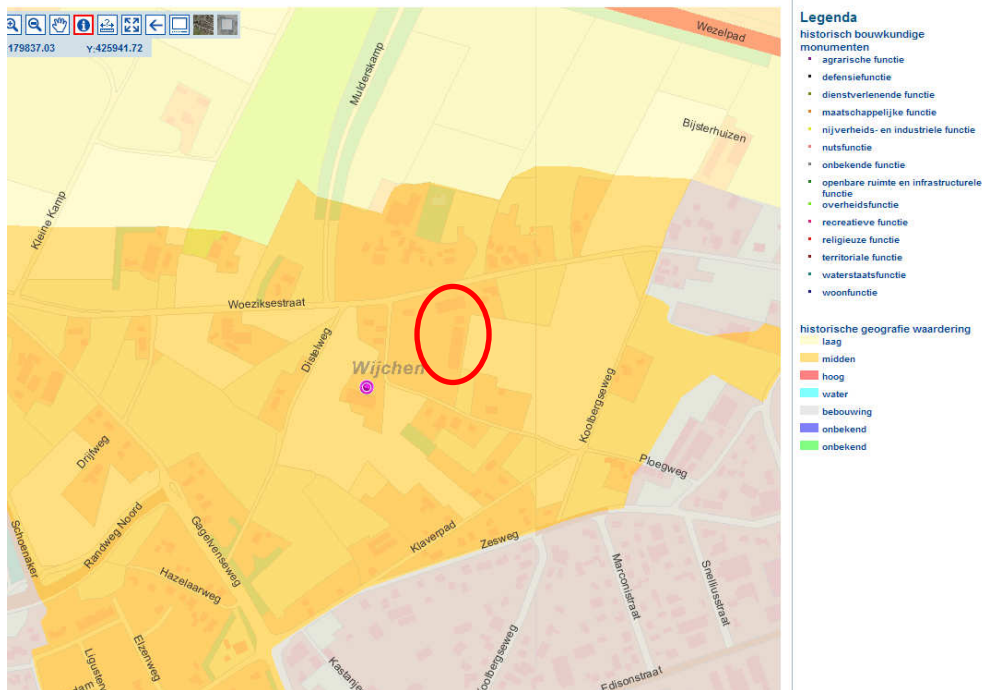
- Is vervolgonderzoek nodig om de door het bureauonderzoek en verkennend booronderzoek in beeld gebrachte gebieden met een archeologische verwachting en een intact bodemprofiel nader te onderzoeken en zo ja, in welke vorm?

Voor het plangebied geldt een hoge verwachtingswaarde voor vondsten vanaf het mesolithicum. Tijdens het veldonderzoek is er een deels intact bodemprofiel aangetroffen. Derhalve blijft er een hoge verwachting voor vondsten uit het mesolithicum gehandhaafd. Tevens zijn op een diepte van 40 centimeter in boring 11 vondsten uit de ijzertijd gedaan.

Op basis van de aard, omvang, datering, gaafheid conservering en de inhoudelijke kwaliteit van archeologische waarden wordt er dan ook een vervolgonderzoek geadviseerd.

Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek adviseert BAAC bv dat een archeologisch vervolgonderzoek gewenst is in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Het doel van deze proefsleuven is om de aard, kwaliteit, datering, gaafheid en conserveringsgraad van de vindplaats nader te karakteriseren en te waarderen. Op basis daarvan kan dan een besluit worden genomen over de behoudenswaardigheid van de vindplaats.

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Dit betekent niet dat reeds gestart kan worden met bodemversturende activiteiten of de daarop voorbereidende activiteiten. Het selectieadvies dient namelijk eerst beoordeeld te worden door de bevoegde overheid en leidt tot een selectiebesluit. Geconcludeerd is dat onderzoek kan worden voorkomen door archeologiesparende maatregelen te nemen als ophogen en funderen op palen. Onder de westelijke woning zal geen kruipruimte worden gerealiseerd. Beide woningen worden hoger gesitueerd en op palen.



Figuur: uitsnede plangebied en omgeving Cultuurhistorische waardenkaart provincie Gelderland en legenda (Provincie Gelderland, 2006).

4.5 Infrastructuur

Technische infrastructuur

Binnen het plangebied en in de omgeving van het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de voorgestane ontwikkeling binnen het plangebied.

Verkeersinfrastructuur

Als gevolg van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal het aantal verkeersbewegingen naar verwachting enigszins afnemen. Deze afname heeft vooral betrekking op het aantal verkeersbewegingen met zware voertuigen. Het aantal verkeersbewegingen veroorzaakt door licht, burgerverkeer zal wellicht enigszins toenemen.

Al met al realiseert dit niet in een significante toename van het aantal verkeersbewegingen.

Vanwege de bestemmingswijziging dienen mogelijk een nieuwe inritvergunning aangevraagd te worden voor twee inritten. Deze inrit dient verkeersveilig aangelegd te worden. Dit houdt onder meer in dat deze inrit niet in een bocht gerealiseerd wordt, van beperkte omvang is en aansluit op de openbare weg.

5 Juridische opzet

De locatie aan de Woeziksestraat 454 wordt bestemd als 'Wonen'. De beide woningen hebben ieder een bestemmingsvlak met een woonbestemming, waarbinnen ook de garage en het erf opgenomen zijn. Het overige, zuidelijke deel van het plangebied is bestemd als 'Agrarisch'. Voor wat betreft de inhoud van de regeling is aangesloten bij het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Wijchen uit oktober 2009.

6 Financiële haalbaarheid

De voorgestane ontwikkeling is een particulier initiatief. De aanleg en de exploitatie ervan zullen voor de gemeente Wijchen geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van het plan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer(s). Hiertoe is/wordt een (exploitatie)overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer(s) en de gemeente Wijchen.

7 Maatschappelijke haalbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Woeziksestraat 454 te Wijchen' zal conform artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening in vooroverleg worden gezonden naar de betreffende instanties.

Na vooroverleg zal het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet op de ruimtelijke ordening doorlopen.

De resultaten van deze procedures zullen te zijner tijd in deze toelichting worden opgenomen.

8 Bronnen

8.1 Boeken en rapporten

- DLV Groen & Ruimte & Brons + Partners Landschapsarchitecten BV (2006). *Landschapsvisie 'Landschap in beweging'. Landschapsontwikkelingsplan Beuningen, Druten, Wijchen*. Dronten: DLV Groen & Ruimte.
- Gemeenten Beuningen, Druten, West Maas en Waal en Wijchen (2005). *Beleidsnota 'Wonen en werken in het buitengebied'*. Gemeente Beuningen: Beuningen.
- NIPA Milieutechniek BV (2007). *Verkenkend bodemonderzoek Woeziksestraat 454 te Wijchen*. Oss: NIPA Milieutechniek BV.
- Öko-care (2011). *Ecologische Quickscan Flora- en Faunawet voor de locatie Woeziksestraat 454 te Wijchen (Gemeente Wijchen)*. Rijkevoort: Öko-care.
- Pouderoyen Compagnons (2009). *Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Wijchen*. Nijmegen: Pouderoyen Compagnons.
- Pouderoyen Compagnons (2004). *Bestemmingsplan Woeziksestraat e.o.* Nijmegen: Pouderoyen Compagnons.
- Provincie Gelderland (2010). *Ruimtelijke Verordening Gelderland*. Arnhem: Provincie Gelderland.
- Provincie Gelderland (2005). *Streekplan Gelderland 2005. Kansen voor de regio's*. Arnhem: Provincie Gelderland.
- Provincie Noord-Brabant (2005). *Digitale Atlas RLG*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Revitali (2011 & 2010). *Diverse (bouw)tekeningen*. Wijchen: Revitali.
- Schoonderbeek en Partners Advies bv (2008). *Plan Woeziksestraat in Wijchen. Berekening geurcontouren*. Ede: Schoonderbeek en Partners Advies bv.
- Van Santvoort (2010). *Bouwtekeningen*. Rosmalen: Van Santvoort.
- Royal Haskoning (2009). *Structuurvisie Wijchen*. Amsterdam: Royal Haskoning.
- Royal Haskoning (2007). *Strategische Visie Wijchen 2025*. Nijmegen: Royal Haskoning.
- VISTA (2007). *Stadsregio Arnhem Nijmegen. Regionaal Plan 2005 - 2020*. Amsterdam: VISTA.

8.2 Websites

- Microsoft Corporation (2010). *Bing Maps*. Geraadpleegd op 19 oktober 2010, www.bing.com.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2010). *Risicokaart Provincie Gelderland*. Geraadpleegd op 21 oktober 2010, <http://nederland.risicokaart.nl>.
- Provincie Gelderland (2006). *Cultuurhistorische waarden – in Gelderland*. Geraadpleegd op 21 oktober 2010, <http://geodata2.prv.gelderland.nl>.