

Bestemmingsplan

Ploegweg ongenummerd te Wijchen

Gemeente Wijchen



Bestemmingsplan

Ploegweg ongenummerd te Wijchen

Gemeente Wijchen

Vastgesteld:

27 januari 2011

Projectgegevens:

TOE03-RVT00001-01A

REG03-RVT00001-01A

TEK03-RVT00001-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0296.WOEZPLOEGWEGONG-DFBP

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

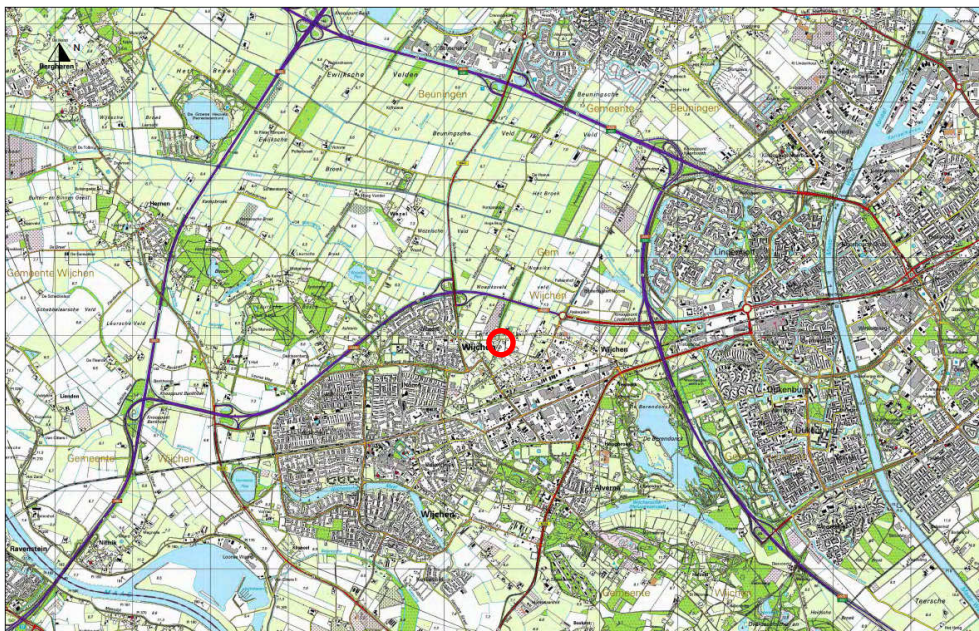
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

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	1
2	Bestaande en toekomstige situatie	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	3
2.3	Proportionele verevening	5
3	Beleidskader	7
3.1	Provinciaal en regionaal niveau	7
3.2	Gemeentelijk niveau	12
4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	19
4.1	Flora en fauna	19
4.2	Milieu	19
4.3	Water	22
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	25
4.5	Infrastructuur	26
5	Juridische opzet	27
6	Financiële haalbaarheid	29
7	Maatschappelijke haalbaarheid	31
8	Bronnen	33
8.1	Boeken en rapporten	33
8.2	Websites	33

Separate bijlage:

Verkennd bodemonderzoek (Öko-Care B.V.)



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 de locatie een (voormalige) witlof-kwekerij aan de Ploegweg in het buitengebied van Wijchen, ten noordoosten van de kern Wijchen, in de gelijknamige gemeente. De bedrijfsbebouwing is in de zomer van 2008 gesloopt en het terrein ligt sindsdien braak. De voormalige bedrijfswoning, op nummer 2, is in gebruik als burgerwoning.

Op de locatie wordt een nieuwe woning met garage gerealiseerd. 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. Aan de oostzijde ligt het bedrijventerrein Bijsterhuizen-Zuid. Aan de westzijde ligt de N847, met daarachter de woonwijk Saltshof. De begrenzing van het plangebied komt deels overeen met begrenzing van de percelen die in het verleden in gebruik waren voor agrarische doeleinden. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Wijchen, sectie K, nummers 1344 en 1345 (deels).

1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemming in 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. Aan de oostzijde ligt het bedrijventerrein Bijsterhuizen-Zuid. Aan de westzijde ligt de N847, met daarachter de woonwijk Saltshof. De directe omgeving van het plangebied is in gebruik door agrarische en niet-agrarische bedrijvigheid en meerdere burgerwoningen.

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 9.200 m².

De voormalige bedrijfswoning, adres Ploegweg 2, is in gebruik als burgerwoning. Een deel van de gronden die voormalig een voor het agrarisch bedrijf in gebruik waren wordt gebruikt als tuin/erf bij deze woning.

De voormalige bedrijfsbebouwing ten behoeve van de witlofkwekerij is in 2008 gesloopt. Deze bebouwing besloeg een oppervlakte van ca. 900 m². Rondom de bebouwing is in de huidige situatie nog de nodige verharding aanwezig, in de vorm van gebroken puin en klinkers. De overige terreininrichting bestaat uit onkruid en gras. Er zijn geen (opgaande) beplanting of bomen en struiken in het plangebied aanwezig.

2.2 Toekomstige situatie

De nieuwe woning wordt gesitueerd aan de zuidoostzijde van het plangebied. De woning bestaat uit twee bouwlagen, met een kelder en een zolder. In de woning is een tweetal dakkapellen opgenomen. De woning en het bijgebouw zijn aan elkaar 'vast' gebouwd.

De nieuwe woning heeft een inhoud van 800 m³. Het bijgebouw heeft een inhoud van 376 m³. Het totale bebouwde oppervlak van de woning en de garage samen bedraagt ca. 230 m²; de oppervlakte van het bijgebouw bedraagt 75 m². De hoogte van de woning bedraagt ca. 8,45 m. De hoogte van de garage is ca. 7,42 m.

In navolgende figuren zijn plattegronden, doorsneden en gevelaanzichten van de kelder, begane grond en verdieping opgenomen.

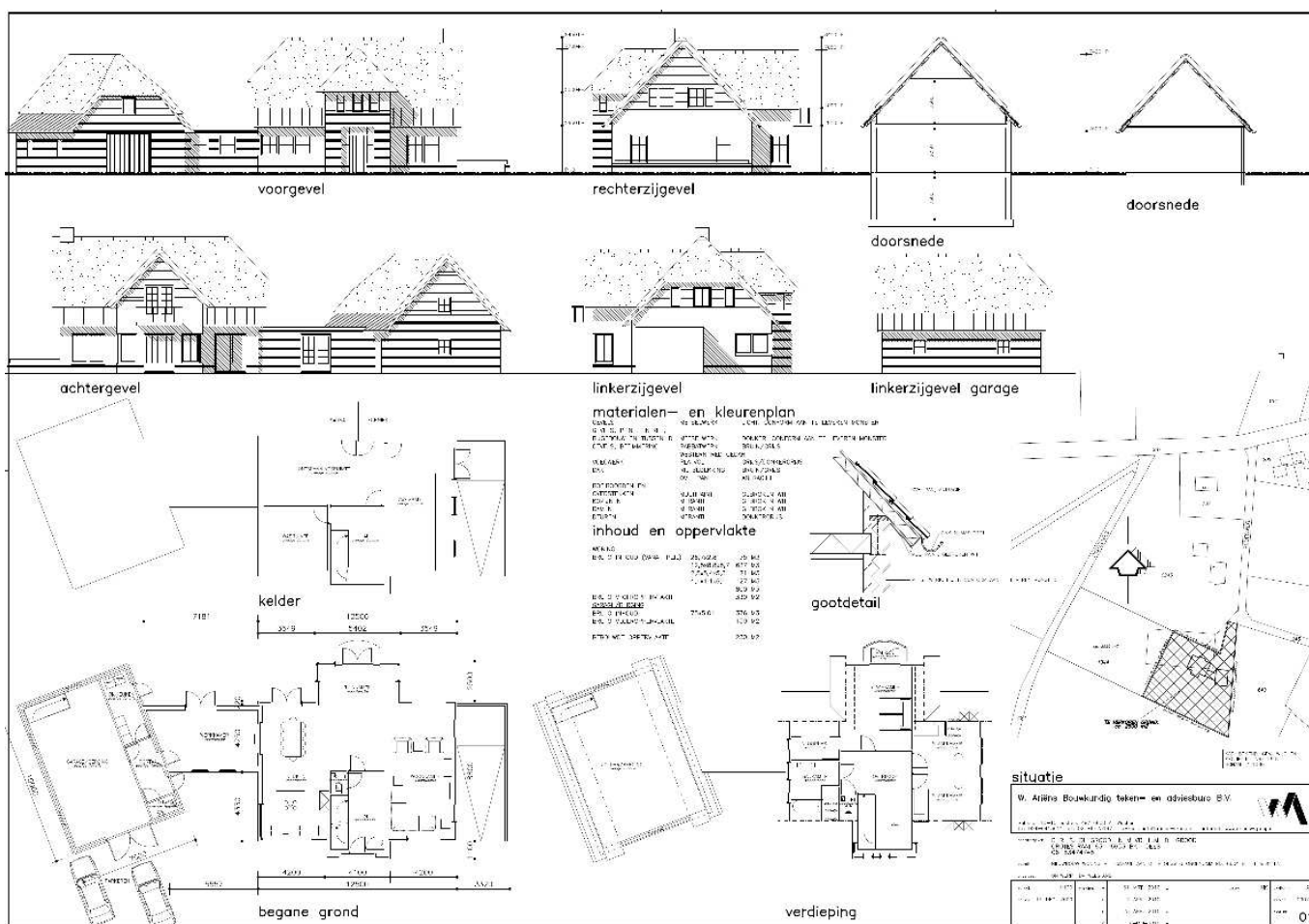
Rondom de bebouwing zal verharding worden aangelegd in de vorm van terrassen, paden en opritten. De oppervlakte van deze verharding bedraagt bij benadering 115 m² (50% van het totale bebouwde oppervlak).

Rondom de woning wordt een beukenhaag opgericht, die de gronden behorend bij de woning afschermt van de omliggende percelen. De oppervlakte van het nieuwe woongebied bedraagt in totaal (inclusief het gebied dat nu een agrarische bestemming heeft) ca. 5.500 m². Echter kan alleen het gebied dat deel uitmaakte van de kwekerij

bebouwd worden, waardoor het agrarische karakter van het landschapspark behouden blijft.

De ontsluiting van de nieuwe woning vindt plaats door middel van een nieuwe oprit. De huidige bedrijfsuitweg komt te vervallen, vanwege de functiewijziging en de onveilige locatie. Daarvoor in de plaats wordt een nieuwe uitweg voor een woonfunctie aangevraagd.

Op basis van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan dient parkeren op eigen terrein afgewikkeld te worden.



2.3 Proportionele verevening

De totale bebouwingsoppervlakte zal (door de sloop van de bedrijfsbebouwing) in totaal met 670 m² afnemen. Gezien de afname in bebouwingsoppervlakte levert de sloop van de bebouwing een meerwaarde op voor de omgeving.

De nieuwe woning wordt geprojecteerd in de nabijheid van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing.

De gebouwen krijgen een landelijke uitstraling. De gevels zullen worden uitgevoerd in baksteen (bemonsterd) en de daken zullen uitgevoerd worden met een rieten dakbedekking en een antraciet ovh-dakpan.

Landschappelijke inpassing

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

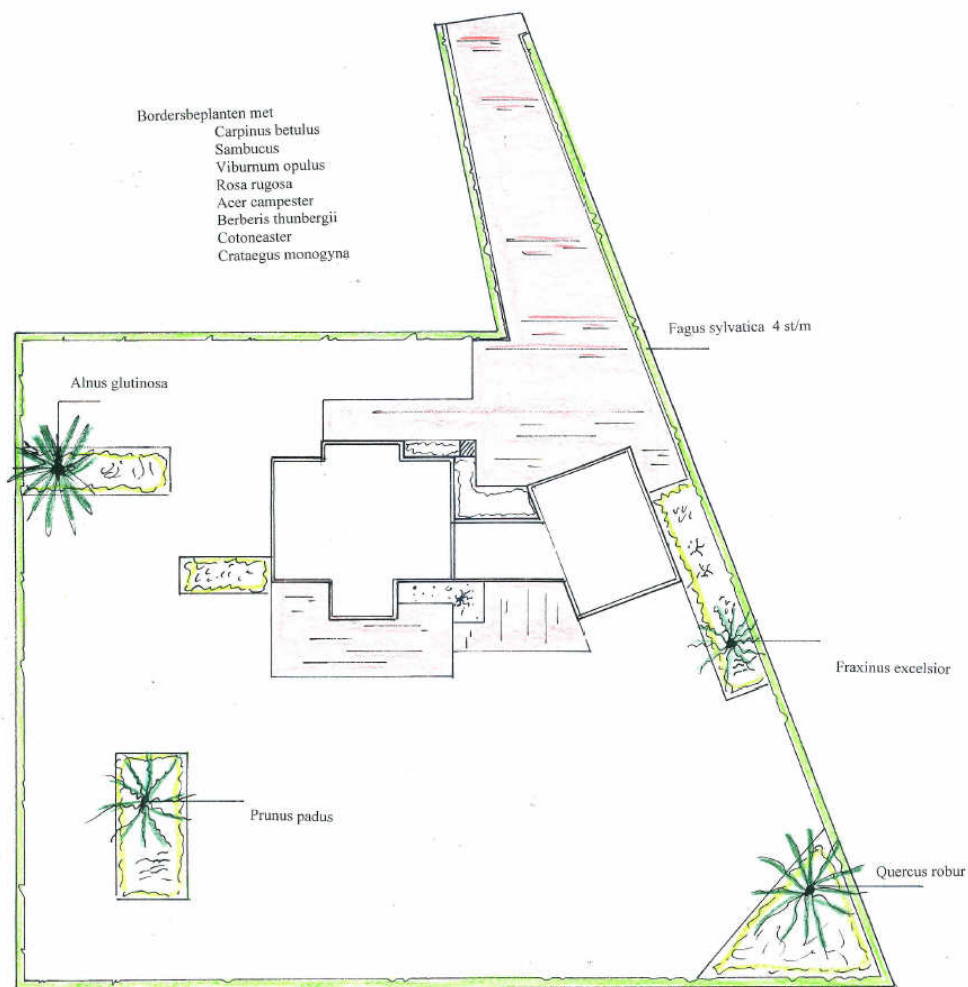
De nieuwe woning en garage worden op een zekere afstand van de Ploegweg geprojecteerd. De vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing staat veel dichterbij de Ploegweg, dan de nieuwe woning en garage. Dit betekent dus een ruimtelijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Het erf van de nieuwe woning 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 soorten, waaronder *Quercus robur*, *Fraxinus*, *Viburnum*, *Prunus*, *Alnus*, *Berberis*, *Cotoneaster* en *Crataegus monogyna*. In de figuur op navolgende pagina is een schets opgenomen van de toekomstige inrichting van het erf. Hierin is concreet aangegeven hoeveel beuken er per meter worden aangeplant en welke planten en bomen op welke locatie op het erf gerealiseerd zullen worden.

Door de bestemmingswijziging naar burgerwoning worden de bebouwingsmogelijkheden aanzienlijk beperkt. Daarnaast neemt de totale bebouwingsoppervlakte af. Het toe te voegen bebouwingselement vormt geen 'gebiedsvreemd' object. Deze ontwikkeling behoeft derhalve niet als storend ervaren te worden.

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



3 Beleidskader

3.1 Provinciaal en regionaal niveau

Ontwerp Ruimtelijke Verordening Gelderland

Het ontwerp van de Ruimtelijke Verordening Gelderland is op 3 november 2009 vastgesteld door Gedeputeerde 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).

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 Ontwerp 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 Ontwerp 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 provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Ook gemeenten krijgen een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van hun lokale 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.

Het provinciaal beleid, zoals in het Streekplan opgenomen, geeft aan dat, indien vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, er een woongebouw mag worden teruggebouwd. De provincie staat wel achter het regionaal beleid van de Stadsregio waarin de mogelijkheid is opgenomen om bij sloop van 750 m² VAB één woning terug te bouwen.

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 één woongebouw (woning) wordt teruggebouwd.

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 identiteitserfaring;
- 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 bouwopgave kan grotendeels worden opgevangen door de dorpen en door omzetting van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in wooneenheden. Landelijk wonen moet bijdra-

gen 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 productie-landschap. 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

De Stadsregio 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 erf-

goed. 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 niet van belang voor voorliggend bestemmingsplan.

In het vigerende bestemmingsplan geldt voor het grootste deel van het plangebied de bestemming 'agrarisch bedrijf', met de aanduidingen 'niet-grondgebonden kwekerij' en 'burger-/bedrijfswoning'. Voor het overige deel van het plangebied geldt de bestemming 'agrarisch gebied'.



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

De als 'agrarijs gebied' bestemde gronden zijn onder meer bestemd voor agrarijs grondgebruik, met de bijbehorende voorzieningen. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming toegestaan. De bebouwingshoogte bedraagt maximaal 2 m.

De als 'agrarijs bedrijf' bestemde gronden zijn bestemd voor agrarijs grondgebruik en agrarijs bedrijfsuitoefening, met de bijbehorende voorzieningen. Per bestemmingsvlak is maximaal één agrarijs bedrijf toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding niet-grondgebonden kwekerij op de kaart binnen het betreffende bestemmingsvlak een niet-grondgebonden kwekerij is toegestaan, dan wel een grondgebonden agrarijs bedrijf. Per agrarijs bedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan. De bedrijfswoning dient te worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'burger-/bedrijfswoning' op de kaart. Herbouw op een andere locatie dan wel in een andere bouwwijze is niet toegestaan.

Voor de bestemmingen 'agrarijs gebied' en 'agrarijs bedrijf' zijn geen relevante wijzigingsbevoegdheden opgenomen die van toepassing zijn op het initiatief.

Het voorgestane initiatief past niet binnen de vigerende bestemmingen met bijbehorende regels. 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.

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 hinde-

ren. 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) geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden en keuzen in het landschap voor de komende 10 jaar. 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 ‘bebouwingskern’ Wijchen. Er gelden hierom geen specifiek thema’s of bijbehorende doelen voor het plangebied.

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.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP)

In het gemeentelijk verkeers- en vervoerplan (GVVP) legt de gemeente Wijchen haar beleid voor verkeer, vervoer en infrastructuur voor de periode tot 2016 vast.

Op basis van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan dient parkeren op eigen terrein afgewikkeld te worden. Vanwege de te verwachten geringe toename van het burgerverkeer is geen cijfermatige onderbouwing noodzakelijk waaruit de parkeerbehoefte blijkt. Het parkeren wordt op eigen terrein afgewikkeld.

Waternota Wijchen

Voor Wijchen is een gemeentelijke waternota opgesteld. De waternota is in november 2003 vastgesteld door gemeente en waterschap en is daarmee een formeel toetsingskader voor gemeentelijke plannen geworden.

Speerpunten en basisdoelstellingen voor een meer duurzaam waterbeheer van de gemeente Wijchen zijn:

- Veiligheid (waarborgen van droge voeten (wateroverlast op wegen en bij bebouwing) en het voorkomen van schade aan de volksgezondheid (vochtige kruipruimten, stilstaand water, verdrinking);
- Waterkwantiteit (bewaren van water en besparen van drinkwater);
- Waterkwaliteit (waarborgen van schoon water en waterbodems);
- Water en ruimtelijke functies (afstemmen watersystemen en grondgebruik en beleving van water).

De waternota geeft een globaal beeld van de gewenste situatie in het jaar 2020. De waternota 'zoomt' niet in op specifieke locaties. De gemeente zal in overleg met de waterbeheerder een vertaalslag moeten maken van algemene uitgangspunten naar de concrete plansituatie. Deze afstemming vindt plaats in het kader van de watertoets, welke onderdeel uitmaakt van paragraaf 4.3 van voorliggend bestemmingsplan.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2006-2010

In het gemeentelijk Rioleringsplan is het beleid van de gemeente Wijchen met betrekking tot riolering in de brede zin van het woord, voor de periode van 2006 tot 2010, opgenomen. Het hoofddoel van de rioleringszorg is: 'Doelmatige inzameling en transport van afvalwater en hemelwater met zo min mogelijk overlast voor mens en milieu.' Dit hoofddoel is opgesplitst in verschillende (sub)doelstellingen:

- Doelmatig inzamelen van afvalwater.
- Doelmatig inzamelen van hemelwater.
- Doelmatig transport.
- Voorkomen van vuilemissie.
- Voorkomen van overlast.
- Doelmatig beheer.

Concreet is voor nieuwe (bouw)initiatieven het volgende opgenomen: In geval van particuliere ontwikkelingen dient de ontwikkelaar te zorgen voor voldoende berging van hemelwater binnen het ontwikkelde gebied of terrein. Indien dit niet mogelijk is, kan in overleg met de gemeente worden gekozen voor berging op openbaar terrein, waarbij de kosten voor rekening komen van de ontwikkelaar. De omvang van de berging moet tenminste voldoen aan de richtlijnen van het waterschap.

Voorliggend initiatief voldoet aan het gemeentelijk beleid zoals geformuleerd in het rioleringsplan. In paragraaf 4.3 wordt hier meer in detail op ingegaan.

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 voorliggend geval is geen sprake van actuele of potentiële natuurwaarden binnen of in de directe omgeving van het plangebied die door de voorgestane ontwikkeling bedreigd worden. In de omgeving van het plangebied zijn geen Natura 2000 of EHS-gebieden aanwezig. In overleg met de gemeente Wijchen is derhalve bepaald dat een specifiek onderzoek ten aanzien van flora en fauna niet noodzakelijk is.

Door de landschappelijke perceelsinrichting van het plangebied zal de algehele situatie voor wat betreft het aspect flora en fauna verbeteren. Er zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied met betrekking tot het aspect flora en fauna.

4.2 Milieu

Bodem

In maart 2010 is door Öko-Care B.V. 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.

Op grond van de analyseresultaten van twee van de drie verzamelde grondmengmonsters en het grondwatermonster, wordt de hypothese 'niet-verdachte locatie' verworpen. Er mag echter worden aangenomen dat er geen sprake is van een relevante verontreinigingssituatie op de onderzoekslocatie. Op basis van deze aanname kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

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, de Woeziksestraat en de Distelweg 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 milieubelastende 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 zijn geen (agrarische) bedrijven aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. Het bedrijventerrein ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich op voldoende afstand (ca. 200 m). De voorgestane ontwikkeling vormt ook geen beperking voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied. Er heeft onlangs een geuronderzoek (in verband met een ander bouwplan) plaatsgevonden in de omgeving van het plangebied, waaruit bleek dat de toegestane minimumwaarden qua geurbelasting niet werden overschreden.

Samengevat vormt het aspect geur/hinderlijke (agrarische) bedrijvigheid geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

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 categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende 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 één woning. Dit aantal ligt ver beneden de genoemde drempel (van 1.500 woningen op een ontsluitingsweg).

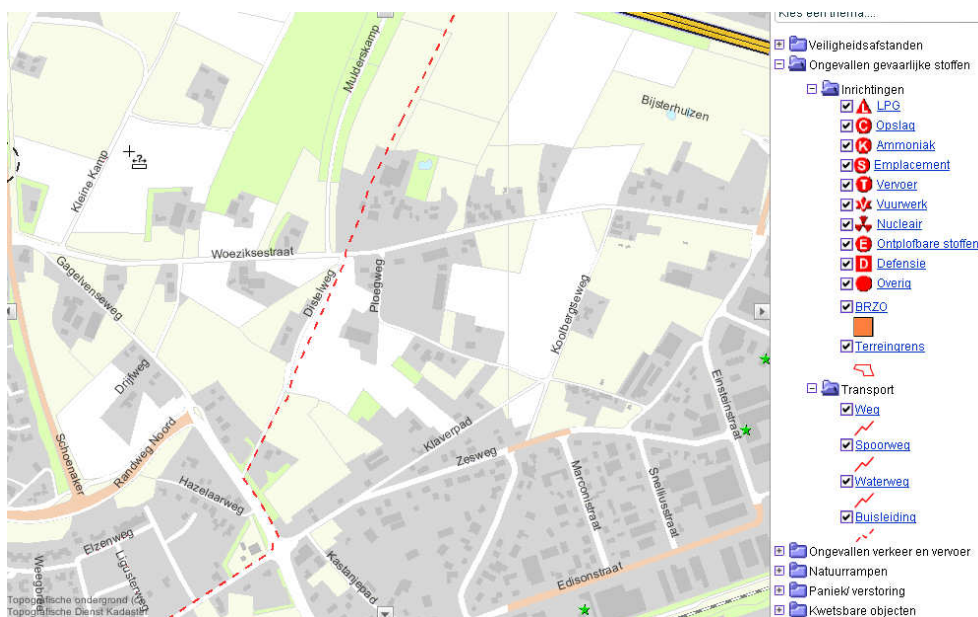
Geconcludeerd kan worden dat vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen worden verwacht voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied.

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.

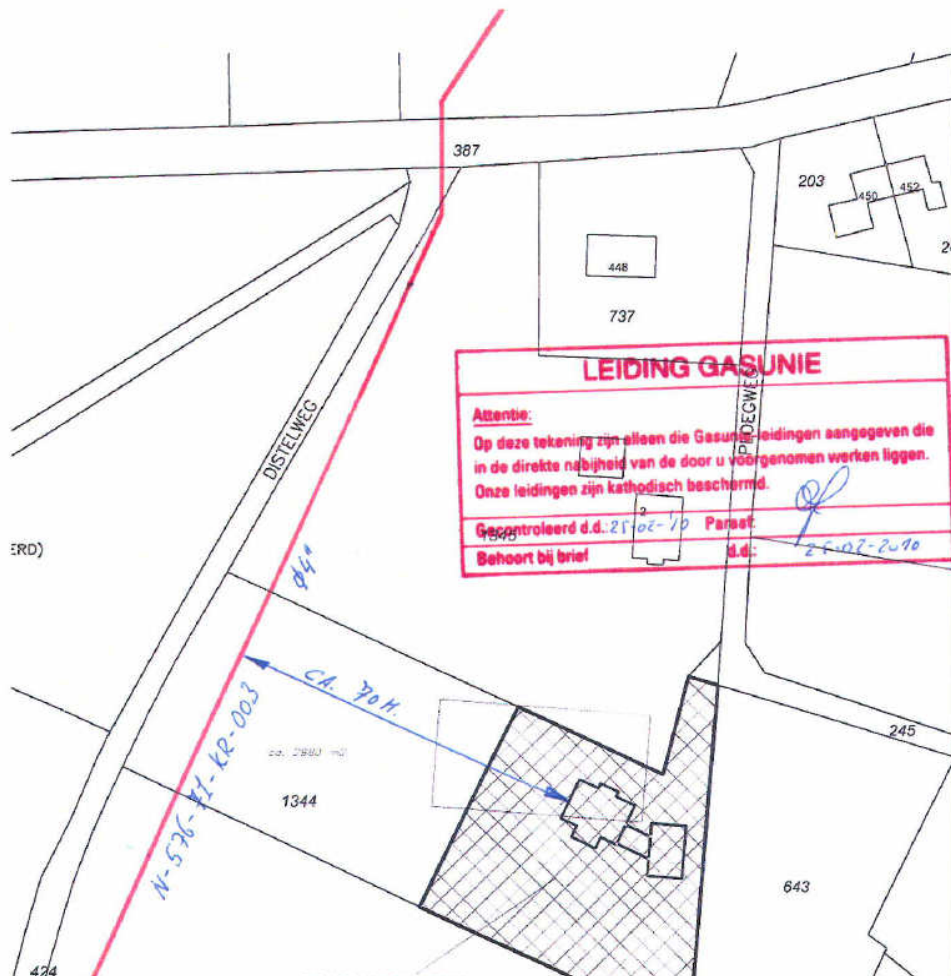
Uit de Risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat er in de directe nabijheid van het plangebied een gasbuisleiding is gelegen. Uitgezonderd deze leiding zijn er geen inrichtingen, wegen of leidingen in de directe omgeving (ca. 500 m) van het plangebied gelegen, die een belemmering zouden kunnen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



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

Gasbuisleidingen

De toekomstige locatie van de woning bevindt zich op ca. 70 m afstand van gasbuisleidingen, zie ook navolgende figuur. In overleg met de leidingbeheerder, de Gasunie, is 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 Leiding Gasunie ten opzichte van toekomstige bebouwing.

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.

Eén van de speerpunten van het milieubeleidsprogramma is een duurzaam functionerend watersysteem. Het gemeentelijk waterbeleid is vastgelegd in de Strategische waternota en bijbehorend uitvoeringsprogramma. Speerpunten zijn *droge voeten, waterberging, schoon water, beleving van water, drinkwaterbesparing en afstemming tussen ruimtegebruik en watersysteem*.

De gemeente Wijchen 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 en de beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakten dient zoveel mogelijk hemelwater te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel met de voorkeursvolgorde:

- bodeminfiltratie;
- vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater;
- afvoeren via verbeterd bestaand rioolstelsel;
- afvoeren via gemengd stelsel.

Op dit moment geldt een watertoetsplicht voor de meeste ruimtelijke plannen, zoals vrijstellingen van bestemmingsplannen. Deze plannen moeten worden voorzien van een waterparagraaf, waarin gevolgen van de ingreep voor de waterhuishouding en maatregelen ter verbetering van de waterhuishouding zijn aangegeven. Het waterschap controleert deze waterparagraaf.

Watertoets

Algemeen

De watertoets moet er voor zorgen dat bij ruimtelijke plannen rekening wordt gehouden met ruimte voor water en watervoorzieningen. Dit verkleint de kans op problemen zoals overstromingen door onvoldoende veilige dijken, wateroverlast door onvoldoende bergingsmogelijkheden voor hemelwater of een slechte waterkwaliteit.

De watertoets is sinds 1 november 2003 wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Waterschap Rivierenland is partner van gemeenten en andere overheden bij het maken van waterbestendige ruimtelijke plannen via de watertoets.

Er is een aantal beleidsstukken op het gebied van water. Deze beleidsstukken geven allemaal aan dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende punten van de beleidsstukken zijn:

- vasthouden – bergen – afvoeren;
- voorkomen – scheiden – zuiveren.

Waterschap Rivierenland

Waterschap Rivierenland is de waterbeheerder in het projectgebied. Het waterschap Rivierenland heeft, naast het Integraal Waterbeheersplan Gelders Riviergebied 2002-2006, het waterbeheerplan 2010-2015, de nota's 'Rioleringsbeleid 2005' en 'Water-

beheer in stedelijk gebied' vastgesteld. Hierin staan normen en ambities opgenomen voor de waterkwantiteit en – kwaliteit.

Planlocatie

Op de locatie is de 'ruimte voor ruimte' regeling van toepassing. Hierdoor mag een vrijstaande woning van 800 m³ en een bijgebouw van 75 m² teruggebouwd worden voor de bestaande bebouwing van ca. 900 m².

De bestaande situatie bestond uit een bebouwde oppervlakte van ca. 900 m². In deze bestaande situatie werd het hemelwater opgevangen in dakgoten en afgevoerd naar het gemeentelijk rioleringsstelsel. In de bestaande situatie was er geen verhard terrein aanwezig waarvan het hemelwater werd afgevoerd naar het gemeentelijk rioleringsstelsel. Het afvalwater werd aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

De planlocatie is gelegen in een landelijk gebied op de rivierduingronden. De bodem bestaat tot een diepte van 0,5 m voornamelijk uit matig fijn, zwak ziltig, humushoudend zand. Vanaf 0,5 tot ca. 2,5 m bestaat de grond uit matig fijn, zwak tot matig ziltig zand en vanaf 2,5 tot 3,5 m bestaat de grond uit matig fijn, zwak ziltig, grindhoudend zand. Deze bodem vormt geen belemmering voor infiltratie.

De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) is ter plekke tussen de +6,0 – 6,5 m ten opzichte van NAP. De gemiddelde grondwaterstand (GG) is tussen de +6,0 – 6,5 m ten opzichte van NAP.

Het gemiddelde maaiveld is +7,7 m ten opzichte van NAP.

Gezien de grondwaterstanden zal er een bemaling nodig zijn om de kelder te kunnen bouwen. Het daarbij vrijkomende grondwater kan niet op het gemeentelijk rioleringsstelsel worden geloosd. Ook is er geen oppervlaktewater in de nabijheid aanwezig om het grondwater op af te voeren. Dat betekent zeer waarschijnlijk dat er een retourbemaling moet worden toegepast.

Het watersysteem voor voorliggend bouwplan is op het volgende bekeken:

- hergebruik; dit is in particuliere woningbouw niet veel voorkomend. Dit kan toegepast worden door middel van het aansluiten op toiletten of wasmachine. Dit is niet wenselijk (de woning heeft bovendien grotendeels een rieten kap).
- infiltreren; dit is de meest voorkomende optie voor particuliere woningbouw. Dit zal in voorliggend bouwplan toegepast kunnen worden door middel van het toepassen van infiltratieboxen op het terrein (een en ander zal door de desbetreffende installateur berekend worden).
- buffering; opslagruimten zoals vijvers en/of sloten zijn niet aanwezig en kunnen daarom ook niet dienen als overloop.

Het afvalwater zal aangesloten worden op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door het toepassen van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-

bepalingen, maar ook door beperking van de toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Bij het bouwplan zal hier rekening mee worden gehouden, zodat de waterkwaliteit gewaarborgd blijft.

Conclusie

De waterhuishouding op de bouwlocatie zal sterk verbeteren, aangezien de bestaande bedrijfsbebouwing van ca. 900 m² gesloopt gaat worden en daarvoor in de plaats een qua oppervlakte veel kleinere vrijstaande woning met bijgebouw en verhard oppervlak (ca. 350 m²) terug zal komen.

Bodeminfiltratie is mogelijk en zal in het bouwplan toegepast gaan worden door middel van de toepassing van infiltratieboxen op het terrein.

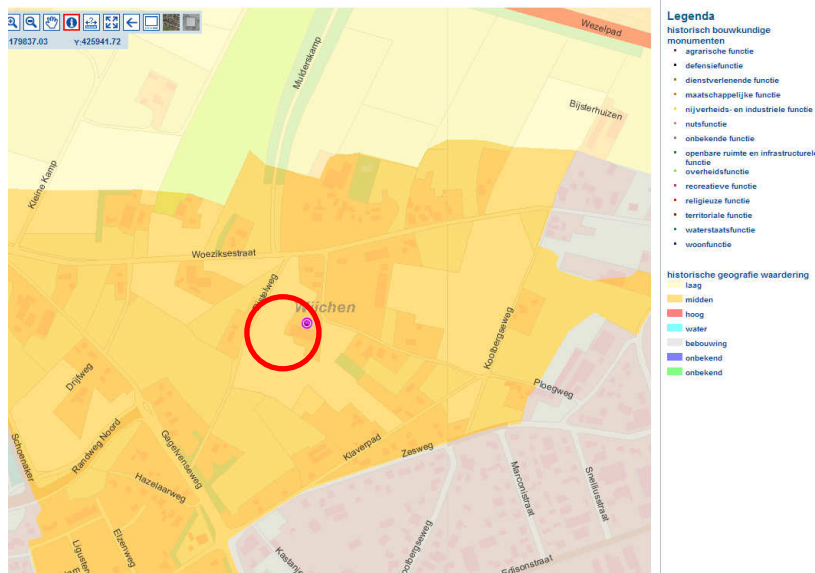
In het kader van de procedure behorend bij de watertoets, is reeds contact geweest met Waterschap Rivierenland. In een mail van 22 maart 2010 geeft het waterschap een positief advies over het bouwplan.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

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

Het plangebied valt volgens de gemeente Wijchen in de categorie 'archeologische waarde 1'. Deze waarde correspondeert met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor deze categorie geldt een ondergrens van 100 m², waarvoor archeologisch onderzoek vereist is. In een mail van 21 januari 2010 geeft de gemeentelijke beleidsadviseur archeologie aan dat er geen archeologisch onderzoek voor het initiatief nodig is.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect cultuurhistorie en archeologie geen belemmeringen te verwachten zijn voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.



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.

Verkeer en parkeren

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.

De ontsluiting van de nieuwe woning vindt plaats door middel van een nieuwe oprit. De huidige bedrijfsuitweg komt te vervallen, vanwege de functiewijziging en de onveilige locatie. Daarvoor in de plaats wordt een nieuwe uitweg voor een woonfunctie aangevraagd.

Het parkeren zal op eigen terrein afgewikkeld worden. Hiervoor is ruim voldoende plaats aanwezig.

5 Juridische opzet

De locatie aan de Ploegweg ongenummerd is bestemd als 'Wonen'. De voormalige bedrijfswoning en de nieuwe bedrijfswoning krijgen ieder een bestemmingsvlak met een woonbestemming, met daarbinnen een bouwvlak waarbinnen bebouwing opgericht mag worden. Het achterliggende gebied wordt bestemd als 'Agrarisch'. De bestaande gasleiding wordt bestemd als 'Leiding'. Voor wat betreft de inhoud van de regeling is aangesloten bij het Bestemmingsplan 'Woeziksestraat e.o'.

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 ontwerpbestemmingsplan 'Ploegweg ongenummerd te Wijchen' zal conform artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening zes weken ter inzage gelegd in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure.

Eventuele zienswijzen worden, na ambtelijke analyse, verwerkt in het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan wordt ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Het raadsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan worden gepubliceerd en voor een periode van zes weken voor beroep ter inzage gelegd. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het plan in werking, mits geen voorlopige voorziening wordt ingesteld.

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

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'*. Beuningen: Gemeente Beuningen.
- Gemeente Wijchen (2007). *Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan. Kwaliteit in Mobiliteit*. Wijchen: Gemeente Wijchen.
- Gemeente Wijchen (2006). *Gemeentelijk rioleringsplan 2006-2010*. Wijchen: Gemeente Wijchen.
- Grontmij Advies & Techniek bv (2004). *Waternota Wijchen*. Arnhem: Grontmij Advies & Techniek.
- Öko-Care B.V. (2010). *Verkenkend bodemonderzoek voor de locatie Ploegweg ongenummerd te Wijchen*. Rijkevoort: Öko-Care B.V.
- Pouderoyen Compagnons (2009). *Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Wijchen*. Nijmegen: Pouderoyen Compagnons.
- Pouderoyen Compagnons (2004). *Bestemmingsplan Woeziksestraat e.o.* Nijmegen: Pouderoyen Compagnons.
- Provincie Gelderland (2009). *Ontwerp 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.
- 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 23 maart 2010, www.bing.com.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2010). *Risicokaart Provincie Gelderland*. Geraadpleegd op 23 maart 2010, <http://nederland.risicokaart.nl>.
- Provincie Gelderland (2006). *Cultuurhistorische waarden – in Gelderland*. Geraadpleegd op 23 maart 2010, <http://geodata2.prv.gelderland.nl>.