



Bestemmingsplan

Dorpsstraat 21
Niftrik

Gemeente Wijchen

Vastgesteld in de Raad:

Ontwerp: november '19

Voorontwerp: juli '19

NL.IMRO.0296.NTKDorpsstr21.OW01



Bestemmingsplan
Dorpsstraat 21 Niftrik

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

Opgesteld door:

ZLTO Advies
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH

T 073 – 217 3581

Ordito BV
Postbus 94
5126 ZH GILZE

T 0161 - 801022

INHOUD

I	PLANTOELICHTING	6
1	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging plangebied en plangrens	7
1.3	Wettelijk kader	10
1.4	Leeswijzer	11
2	HET PLAN	12
2.1	Huidige situatie	12
2.2	Toekomstige situatie	14
2.3	Planopzet	16
3	BELEID	18
3.1	Rijksbeleid	18
3.2	Provinciaal Beleid	19
3.3	Gemeentelijk beleid	21
4	RUIMTELIJKE ASPECTEN	27
4.1	Flora en fauna	27
4.2	Cultuurhistorie	30
4.3	Archeologie	31
4.4	Mobiliteit en parkeren	33
4.5	Technische infrastructuur	33
5	MILIEUASPECTEN	35
5.1	Algemeen	35
5.2	Bodem	35
5.3	Geluid	36
5.4	Luchtkwaliteit	37
5.5	Externe veiligheid	37
5.6	Bedrijven en milieuzonering	41
5.7	Geurhinder	42
6	WATERPARAGRAAF	44
6.1	Algemeen	44
6.2	Huidige waterhuishoudkundige situatie	44
6.3	Beoogde ruimtelijke ontwikkeling	46
6.4	Afweging met betrekking tot wateraspecten	46
6.5	Overleg Waterschap	48
7	UITVOERBAARHEID	49
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
7.2	Economische uitvoerbaarheid	49
7.3	Grondexploitatie	49
7.4	Conclusie	49
8	JURIDISCHE PLANOPZET	50
8.1	Uitgangspunten	50
8.2	De gekozen bestemmingen	50
9	DE PROCEDURE	51
9.1	Vooroverleg	51
9.2	Te volgen procedure	51

Bijlagen:

- Landschappelijke inpassing (ZLTO, 2019)
- Bodemonderzoek (M&A Milieuadviesbureau, 2017)
- Akoestisch onderzoek (M&A Milieuadviesbureau, 2018)
- Archeologisch onderzoek (ADC, 2018)
- Natuurwaardenonderzoek (M&A Milieuadviesbureau, 2017)

I PLANTOELICHTING

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door initiatiefnemers is een verzoek ingediend bij de gemeente Wijchen voor medewerking aan de herbestemming van de locatie Dorpsstraat 21 in Niftrik. Op de locatie is momenteel een intensieve veehouderij gevestigd. Met het oog op de toekomst is het besluit genomen om de bedrijfsvoering ter plaatse te beëindigen.

Om beëindiging mogelijk te maken is medewerking van de gemeente nodig om aan de huidige locaties een passende herbestemming te geven.

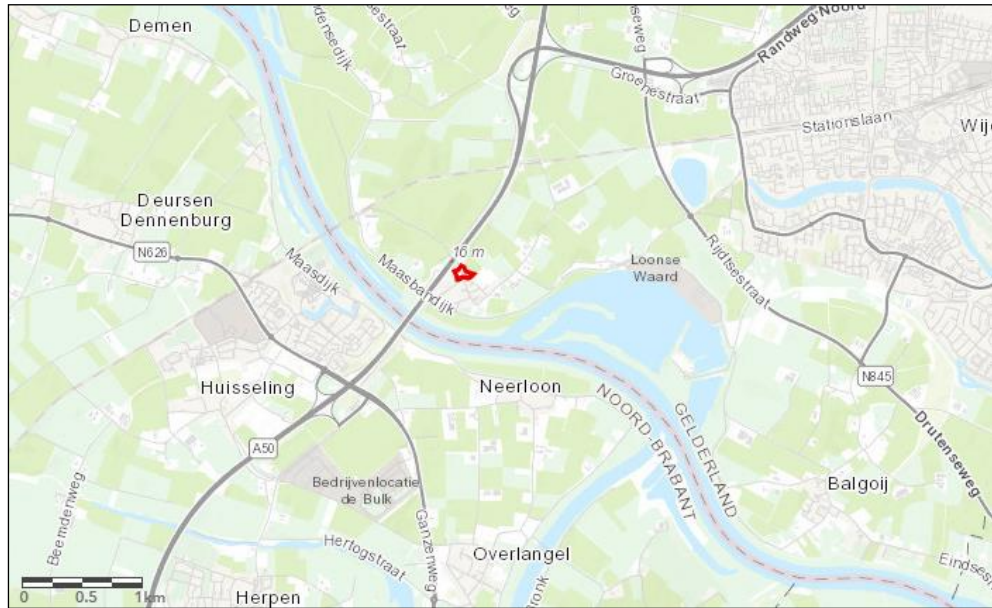
Het plan behelst de volgende zaken:

- Sanering van de intensieve veehouderij en sloop van de stallen;
- Omzetten van de bedrijfsvoering naar een akkerbouwbedrijf met nevenactiviteiten;
- De ontwikkeling van vier nieuwe woningen.

De gemeente Wijchen heeft te kennen gegeven om, onder voorwaarden, medewerking te willen verlenen aan dit plan. Om de herbestemming van de locatie mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Ligging plangebied en plangrens

Het plangebied omvat de locatie Dorpsstraat 21 in Niftrik. Deze zijn gelegen in het buitengebied, direct grenzend aan de bebouwde kom van Niftrik. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Niftrik, sectie B, nr. 386 t/m 390. Het plangebied is totaal ongeveer 9.335 m² groot.



Figuur 1: situering plangebied kadaster



Figuur 2: Situering plangebied luchtfoto



Figuur 3: aanzicht 1



Figuur 4: aanzicht 2



Figuur 5: aanzicht 3



Figuur 6: aanzicht 4

1.3 Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (2008) stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld gaan van een toelichting, waarin zijn neergelegd:

- a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- c. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg;
- d. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Awb verrichte onderzoek;
- e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor zover voor het bestemmingsplan geen milieueffectrapport wordt opgesteld waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de toelichting ten minste neergelegd:

- a. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- b. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- c. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied en de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Voor zover ruimtelijk relevant worden de belangrijkste plankenmerken beschreven;
- Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante planologische beleidskaders en hoe het plan zich verhoudt tot deze ruimtelijke plannen;
- Hoofdstuk 4 geeft een systematische beschrijving en analyse van alle ruimtelijk relevante aspecten;
- Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de relatie met de diverse milieuaspecten;
- Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf. Hierin wordt beschreven wat de waterhuishoudkundige aspecten en effecten van het plan zijn;
- Hoofdstuk 7 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan aan de hand van de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke haalbaarheid. Ook wordt hier de relatie met hoofdstuk 6 van de Wro beschreven (planschade en grondexploitatie);
- Hoofdstuk 8 geeft een toelichting op de juridische planvorm: de regels en de verbeelding;
- Hoofdstuk 9 beschrijft de procedurele aspecten van het bestemmingsplan en een verslag van de gevoerde inspraak en de behandeling van ingediende zienswijzen.

2 HET PLAN

2.1 Huidige situatie

Ruimtelijke structuur omgeving plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Niftrik. De kern Niftrik is oorspronkelijk een agrarische kern, welke is ontstaan op hogere gronden langs de Maas. Het dorp heeft in de Tweede Wereldoorlog veel te lijden gehad en heeft daardoor veel jaren 40-50-bebouwing. Onderstaand kaartfragment toont een beeld van de situatie begin 20^e eeuw. Het huidige stratenpatroon is hier herkenbaar aanwezig, alsook de bebouwing op de hoek Ekenseweg-Dorpsstraat.



Figuur 7: Topografie circa 1925

Niftrik is een klein dorp ten zuidwesten van Wijchen. Het kleinschalige karakter van het dorp wordt vooral bepaald door de aanwezigheid van met name vrijstaande woningen. De bebouwing manifesteert zich met name langs de oude linten (met name de Dorpsstraat en de Lagestraat). Er is dan ook sprake van een open bebouwingsstructuur.

Doordat tussen de bebouwingslinten weinig of geen verdichting heeft plaats gevonden beschikt het dorp over grote groene open ruimtes. Tezamen met het omliggende agrarische gebied geeft dit het dorp een groen karakter.

Ten aanzien van de verkeersstructuur kan gesteld worden dat de oude linten nog steeds herkenbaar zijn als doorgaande routes door het dorp. De aanleg van de A50 direct ten westen van de kern heeft echter een barrière opgeworpen naar het noordwestelijk gelegen komgebied.

Functionele structuur omgeving

In het dorp is de woonfunctie de overheersende functie. Het betreft hier voornamelijk vrijstaande en dubbele woningen. Aaneengeschakelde woonblokken met meer dan drie woningen komt sporadisch voor.

Het dorp kent een beperkt aantal voorzieningen, bestaande uit de school en de kerk, welke beide gelegen zijn aan de Kerkstraat. Zowel de functies horeca als detailhandel komen niet voor in het dorp. Verspreid door het dorp komt een aantal bedrijven voor. Naast de agrarische bedrijvigheid op de hoek Ekenseweg/Dorpsstraat zijn dit een keukencentrum, een opslagruimte en een autobedrijf.



Figuur 8: Luchtfoto omgeving plangebied

De planlocatie

Aan de Dorpsstraat 21 is een agrarisch bedrijf gevestigd. Er is sprake van een gemengd bedrijf (varkens en akkerbouw). Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning uit 2007 voor het houden van 247 zeugen met 885 biggen, 28 vleesvarkens en 2 dekberen. Bij het bedrijf hoort circa 30 hectare cultuurgrond waar akker- en tuinbouwproducten worden verbouwd. Deze worden deels in het eigen winkeltje verkocht als vorm van huisverkoop.

6606 AC, Dorpsstraat 21, NIFTRIK, WIJCHEN

Beschikingsdatum: 21-11-2007
 RAV-tabelversie: RAV 2006-1
 NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen		RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.3		bedrijf	0,15	165	25	8	0	891	9
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100		bedrijf	0,69	720	497	65	0	5616	53
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.16		bedrijf	2,90	18	52	8	5	502,20	3
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100		bedrijf	8,30	52	432	35	14	1450,80	8
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.101		bedrijf	4,20	177	743	59	46	3309,90	31
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.100		bedrijf	5,50	2	11	1	1	37,40	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.7.2.1		bedrijf	1,50	21	32	15	1	375,90	3
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100		bedrijf		3	7	21	7	0	161
Totalen						1162	1813	198	67	12344,20	108

Figuur 9: Milieuvergunning [BvB Gelderland]

Op de locatie is de volgende bebouwing aanwezig:

- Bedrijfswoning met aangebouwde schuur;
- Varkensstallen;

- Loodsen;
- Schuur/berging.

In totaal is er circa 2.000 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig.

Het perceel is landschappelijk ingepast met bomen aan de weg en een tuinrichting rond de woning. De locatie wordt via een eigen oprit ontsloten via de Dorpsstraat. Ter hoogte van de locatie begint de bebouwde kom. Rondom het bedrijf liggen voornamelijk burgerwoningen en voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.



Figuur 10: Luchtfoto bestaande situatie plangebied

2.2 Toekomstige situatie

Het initiatief is er op gericht om na beëindiging van de intensieve veehouderij te komen tot een passende herbestemming van de locatie. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt de intensieve veehouderij beëindigd en de overtollige bebouwing gesloopt. Tevens zal voldaan worden aan de eis voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Voor deze ontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld dat ziet op de volgende onderdelen.

Beëindiging intensieve veehouderij

De hier gevestigde varkenshouderij zal worden beëindigd. Deze beëindiging houdt in dat er geen varkens of andere dieren meer worden gehouden, de milieurechten komen te vervallen en de overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Deze sloop behelst de afbraak van totaal circa 2.000 m² aan bedrijfsgebouwen. Tegelijkertijd komt daarmee de emissie van geur, fijn stof en ammoniak te vervallen. Met de sanering van de intensieve veehouderij verdwijnt de geurcontour die nu over een groot deel van het dorp ligt.



Figuur 11: Te slopen bebouwing Dorpsstraat 21

Omzetten agrarische bedrijfsvoering en neventakken

Naast de varkenshouderij heeft het bedrijf een akkerbouwtaak waar circa 30 hectare grond bewerkt wordt. Een deel van die producten wordt via boerderijverkoop ter plaatse verkocht. Deze akkerbouwtaak zal gehandhaafd blijven. Hiervoor dient een nieuwe akkerbouwloods gebouwd te worden van circa 480 m². In combinatie met het akkerbouwbedrijf wenst men de bestaande boerderijverkoop te continueren. Ter plaatse wordt reeds jaren eigen gekweekte producten verkocht zoals aardappelen, uien, aardbeien, asperges en fruit. Ook is er het voornemen om een boerenterras te starten (horeca als kleinschalige nevenactiviteit). Dit om in te spelen op het recreatief medegebruik van de omgeving en de economische basis van het bedrijf te verbreden.

Nieuwe woningen

De sanering van de varkenshouderij is een kostbare zaak (sloop gebouwen, rechten vervallen, verlies inkomen). Om in deze kosten tegemoet te komen, wordt de mogelijkheid geboden om vier nieuwe woningen te bouwen. Deze kunnen op het naastgelegen perceel gebouwd worden.

De nieuw te bouwen woningen worden vrijstaand gebouwd en voorzien van een eigen tuin. Op het perceel is ruimte voor vier woningen aan de Dorpsstraat. Het plan is om de woningen als levensloopbestendige woningen te bouwen.

De woningen worden ingepast in de bestaande ruimtelijke structuur. Voor de inpassing is een inrichtingsplan opgesteld.

2.3 Planopzet

Hoofdstructuur

Voor de herontwikkeling van het plangebied is een inrichtingsplan opgesteld (zie bijlage) waarin de programmatische punten van het plan zijn uitgewerkt. Uitgangspunt voor dit inrichtingsplan is aansluiting zoeken bij de ruimtelijke en landschappelijke kenmerken van de omgeving: de ligging op de overgang van de bebouwde kom van Niftrik en het buitengebied. Het inrichtingsplan vormt de basis voor de situering van de bebouwing, de inrichting en ontsluiting van de percelen en de landschappelijke inpassing van de percelen. Aangesloten wordt bij de karakteristiek van de omgeving: Maasoeverwal, kleinschalige structuur, aan het lint van de Dorpsstraat, onderdeel van het dorp.

Functioneel

De beoogde functiewijziging van intensief agrarisch naar agrarisch grondgebonden en wonen is een acceptabele verandering gezien de ligging nabij de bebouwde kom. Op dergelijke locaties is een intensieve agrarische bedrijfsvoering niet wenselijk. Omschakeling van de bedrijfsvoering en herbestemming naar wonen past binnen de beoogde ontwikkelingsrichting in dergelijke gebieden. In dit geval wordt daarin voorzien door de continuering van de bestaande boerderijverkoop en ondersteunende horeca.

In Niftrik zijn geen specifieke voorzieningen aanwezig. Met de boerderijverkoop van eigen producten en streekproducten wordt voorzien in een lokale behoefte en wordt bijgedragen aan de leefbaarheid van het dorp. Het winkeltje krijgt een omvang van circa 50 m².

Ook voor het nieuw te ontwikkelen boerenterras wordt een kleinschalige horecavoorziening gerealiseerd in het dorp. Met name in het zomerseizoen kan daarmee ingespeeld worden op het recreatieve medegebruik dat reeds in de omgeving van de Maas plaatsvindt (fietsers, wandelaars). De pleisterplaats waar recreanten even kunnen verpozen wordt in de vorm van een buitenterras gerealiseerd, met in pandig faciliteiten zoals keuken en sanitair. Deze wordt circa 50 m² groot.

Bebouwing

Het plan voorziet na sloop van de stallen in een herinrichting van de bestaande situatie. Voor het resterende akkerbouwbedrijf wordt een nieuwe loods gebouwd van circa 480 m². Deze wordt verplaatst richting Ekenseweg om een duidelijke scheiding aan te kunnen brengen tussen het agrarische bedrijf en de nieuwe woningen. In de nieuwe loods vindt opslag van producten plaats, stalling van machines en materieel, berging, alsook de boerderijwinkel en de in pandig voorzieningen voor het boerenterras.

Voor de woonfunctie wordt voorzien in de oprichting van vier nieuwe woningen op het naastgelegen perceel. Hier kunnen vier vrijstaande woningen gebouwd worden op een perceel van circa 2.895 m². Deze woningen krijgen een landelijk karakter en zal aansluiten op de bebouwingskarakteristiek van de omgeving. Voor de nieuwe woningen is een inrichtingsplan gemaakt. De maximale inhoud bedraagt 800 m³. Tevens zijn regels opgenomen voor het bouwen van bijgebouwen (max. 120 m²), en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bijgebouwen behorende bij woning 1 en 3 moeten uitgevoerd worden zoals opgenomen in het inrichtingsplan. Deze dienen namelijk mede als geluidswerende voorziening. Dit is ook zo vastgelegd in de regels en verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.



Figuur 12: Inrichtingsplan

Landschappelijke inpassing

De herbestemming biedt de mogelijkheid voor landschappelijke inpassing van het perceel. Hieraan wordt invulling gegeven door middel van de aanplant van gebiedseigen beplanting op de westelijke perceelsgrens. Aan de oostelijke perceelsgrens wordt een open karakter geprefereerd, zodat de bezoekers van het boerenterras en de winkel direct zicht hebben op de omliggende akkers waar de producten deels geteeld worden. De woningen hebben allen een voldoende grote tuin waarbinnen ruimte is om te voorzien in een landschappelijke inpassing. Het is aan de toekomstige bewoners van de woningen om hier invulling aan te geven. Om er zorg voor te dragen dat er wel sprake is van een landschappelijke inpassing, wordt in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat de erfafscheidingen aan de buitenzijde van de woonbestemming enkel natuurlijk mogen worden uitgevoerd.

Parkeren en ontsluiting

Het agrarisch bedrijf wordt ontsloten via de bestaande inrit aan de Dorpsstraat. Door de omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf vindt er een behoorlijke extensivering plaats qua verkeersbewegingen. Op de locatie is aan de oostzijde voldoende ruimte om te parkeren ten behoeve van de boerderijwinkel en -terras.

De woonpercelen worden ontsloten via een eigen gezamenlijke inrit aan de Dorpsstraat. Parkeren vindt plaats op eigen erf, hiervoor is op eigen terrein voldoende ruimte. Er wordt uitgegaan van 2,7 parkeerplaatsen per woning. Binnen het plangebied moet dus ruimte zijn voor 11 parkeerplaatsen. Hiervoor is voldoende ruimte.

3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Onderhavige ontwikkeling past binnen het rijksbeleid en is niet in strijd met één van de rijksbelangen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen. In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding en het initiatief leidt niet tot strijdigheid met nationale belangen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 onder 2 wordt vermeld aan welke voorwaarden een toelichting van een bestemmingplan moet voldoen dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Deze toetsing staat ook wel bekend als de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Het artikel schrijft voor dat de toelichting bij het bestemmingsplan, met het oog op het voorzien in een aantoonbare regionale of intergemeentelijke behoefte aan bedrijventerreinen, haventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen, beschrijft op welke wijze rekening is gehouden met de aspecten die hierbij spelen. Omdat in dit initiatief niet wordt voorzien in een bedrijventerrein, haventerrein, kantoor, detailhandel, woningbouwlocaties (meer dan 10 woningen) is het Barro verder niet van toepassing op dit initiatief.

In artikel 1.1.1. is de begripsbepaling van 'stedelijke ontwikkeling' opgenomen. Aan de hand van recente jurisprudentie kan gesteld worden dat een bestemmingsplan dat voorziet in 4 nieuwe woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. Toetsing aan de ladder is hierdoor niet noodzakelijk. De behoefte hoeft om deze reden niet te worden aangetoond.

3.2 Provinciaal Beleid

Omgevingsvisie gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie gaaf Gelderland vastgesteld en op 1 maart in werking getreden. De provincie wil Gelderland in de toekomst 'gaaf' houden, en vindt dat we daar nu wat voor moeten doen. De provincie staat voor stevige uitdagingen. De wereld verandert ingrijpend en snel. Er zijn grote, grensoverschrijdende ontwikkelingen die ook Gelderland raken. Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, verdere verstedelijking in combinatie met krimp, toenemende mobiliteit op de weg en in de lucht, digitalisering, internationalisering.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Dat is het streven. Met behulp van zeven ambities geeft de provincie hier richting aan.

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen
4. Biodiversiteit: werken met de natuur
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden
6. Vestigingsklimaat: Een krachtige, duurzame topregio!
7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

Een visie met werking: vier Gelderse DOE principes

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren, ruimte maken voor nieuwe technologieën en werkgelegenheid, kansen pakken op het terrein van duurzaamheid, economische kracht en verbondenheid. Niet zomaar en overal, maar met oog voor de veiligheid en de kwaliteiten die Gelderland uniek maken.

Doe-principes in het kort:

- Doen: We kijken breed met focus en zoeken actief ruimte
- Laten: We stimuleren niets buiten onze visie
- Zelf: We nemen zelf verantwoordelijkheid en geven het goede voorbeeld
- Samen: We doen het samen en met oog voor innovatie

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is gebaseerd op de rijksladder voor duurzame verstedelijking. De rijksladder is al van kracht. Ook als de provincie deze rijksladder niet in haar verordening opneemt, zijn partijen gebonden aan de rijksladder. De ladder is beoogd als instrument om niet te denken in termen van 'waar mag iets wel of niet' maar in termen van 'denk goed na, volg de goede stappen' om te komen tot nieuwe ontwikkelingen binnen en buiten stedelijk gebied en bij het stellen van prioriteiten bij overcapaciteit. Goede afwegingen bij keuzes voor nieuwbouw en prioritering bij overcapaciteit in landelijk en stedelijk gebied zijn belangrijk. De provincie wil en durft te variëren in het maken van de goede keuzes. Soms is een toevoeging aan het landelijk gebied een plus die gewenst is. Dit kan zijn op het gebied van kleinschalig wonen, werken, vrijetijdseconomie etc. Het uitgangspunt is wel dat grote ontwikkelingen in of dichtbij stedelijke gebieden plaatsvinden.

Wanneer een en ander wordt afgezet naar onderhavige ontwikkeling dan moet worden vastgesteld dat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling waarop de rijksladder niet van toepassing is. Voor zover afwegingen in het kader van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik al aan de orde zijn, moet worden vastgesteld dat de ontwikkeling van woonfuncties wordt gerealiseerd in een deel van

het buitengebied dat deel uitmaakt van de bebouwde kom van Niftrik. De herbestemming naar een grondgebonden akkerbouwbedrijf met nevenactiviteiten (boerderijverkoop, boerderijterras) passen hierbij prima in het buitengebied en dragen in combinatie met de woonfuncties bij aan een vitaal platteland.

Wonen in Dynamisch Gelderland

De kwantitatieve regionale opgave voor wonen wordt door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Deze opgave werken partijen in de regio in het kader van de Regionale Woonagenda verder uit. De bestaande gebouwde voorraad staat daarbij centraal. Afspraken worden gemaakt over aanpassing van bestaande woningen, sloop met vervangende nieuwbouw, verdunning, het benutten van kansen van functieverandering en tenslotte de nieuwbouw.

Duurzaamheid en kwaliteit gaan hand in hand. Kwaliteit moet meer inhouden dan kwalitatieve aspecten (betaalbaarheid, aandeel huur en aandeel ouderenwoningen). Het gaat ook om gebruikskwaliteit, bouwkundige kwaliteit, energetische kwaliteit en kwaliteit van de woonomgeving. De kwaliteitsaspecten worden geagendeerd via de Regionale Woonagenda's, waarbij alle relevante partijen in een regio betrokken worden. Daarbij kan het gaan over betaalbaarheid, het aandeel huur en het aandeel ouderenwoningen en andere kwalitatieve aspecten, afhankelijk van de situatie in de betreffende regio. Daartoe kan ook de inzet van woningen voor landelijk wonen, kleinschalige woon-werkcombinaties, nieuwe landgoederen en zorglandgoederen op vrijkomende agrarische bouwblokken (functieverandering) behoren.

Omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Voor de planontwikkeling is het thema Wonen van belang.

Wonen

In artikel 2.2.1.1 (Wonen) is bepaald dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het Regionaal Programma Wonen. Het gaat om alle nieuwe woningen die in een bestemmingsplan worden opgenomen, dus ook woningen die ontstaan door woningsplitsing, vrijkomende agrarische bebouwing etc.

Toetsing

Eén van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Daarbij is het van belang om te ontwikkelen met

kwaliteit en recht te doen aan de kwaliteiten van het gebied. Onderhavig plan betreft een functiewijziging van de bestemming agrarisch naar de bestemming wonen, die zorgvuldig is ingepast in de omgeving. De ontwikkeling past daarmee binnen de kaders van de Omgevingsvisie Gelderland. Zie voor de toetsing aan de gemeentelijke woonvisie paragraaf 3.3.

3.3 Gemeentelijk beleid

Strategische Visie Wijchen 2025

In maart 2007 is de Strategische Visie Wijchen 2025 vastgesteld. In deze visie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van de gemeente Wijchen tot het jaar 2025. De visie richt zich op een viertal leidende thema's, te weten; bedrijvig Wijchen, sociaal sterk, duurzaam groen en de Wijchense identiteit. Duurzaam en kwalitatief zijn ook sleutelwoorden voor de ontwikkeling van het buitengebied en de kleine kernen. De grote rijkdom aan natuur- en landschapswaarden vormt het uitgangspunt voor verdere ontwikkeling.

Wijchen zet in op een beheerste groei van recreatie, verbrede landbouw, ontwikkeling van groene en blauwe diensten en vitale kernen. Er wordt een groene relatie tussen het stedelijk gebied met het buitengebied nagestreefd met zo weinig mogelijk barrières.

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

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

Om bij te dragen aan deze meerledige doelstellingen, worden op onderhavige locatie de volgende doelen gecombineerd gerealiseerd:

- vervallen van geurcontour over het dorp;
- sloop van overtollige voormalige bedrijfsbebouwing;
- versterking van de woonfunctie;
- realisatie van een verbeterde ruimtelijke inpassing middels een verbeterde landschappelijke inpassing;
- per saldo een stevige afname van bebouwing en verharding.

Structuurvisie Wijchen

De structuurvisie Wijchen, die door de gemeenteraad op 9 juli 2009 is vastgesteld, betreft een doorvertaling van de strategische opgaven die zijn geformuleerd in de strategische visie Wijchen 2025. Uitgegaan wordt van een compacte groei en het benutten van de potenties van bestaand stedelijk gebied zonder daarbij de bestaande kwaliteit aan te tasten, in combinatie met een vitaal platteland en sterke kleine kernen.

De gemeente wil onder meer werken aan:

- versterking van cultuurhistorische landschapselementen en patronen;
- nieuwe woningen in het buitengebied alleen in geval van functieverandering of landgoederen in het kader van de Natuurschoonwet;
- kleinschalige bedrijvigheid in het kader van verbreding van de landbouw in het buitengebied;

- ruimte voor versterking en ontwikkeling agrarische sector;
- extensieve recreatie in het landelijk gebied door een goede en aantrekkelijke ontsluiting;
- behoud en versterking van een goede woon- en leefomgeving.

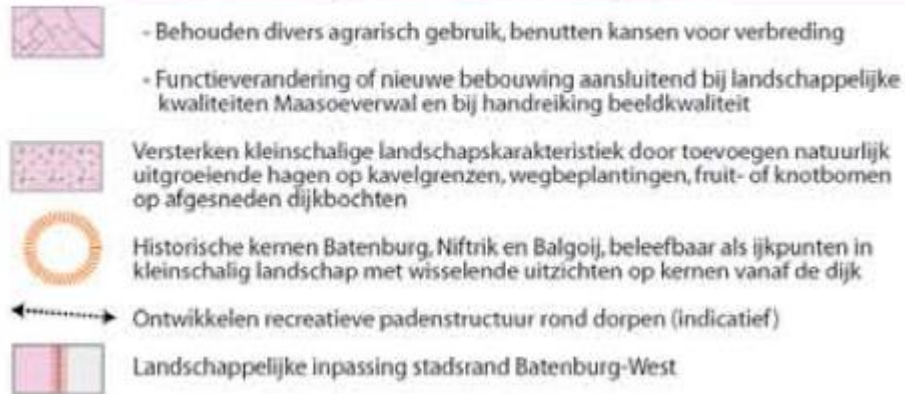
Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een buitenplanse omgevingsvergunning dienen de uitgangspunten uit de structuurvisie in acht genomen te worden. Met voorliggend plan wordt hieraan voldaan.

Landschapsontwikkelingsplan Beuningen, Druten, Wijchen

De gemeenten Beuningen, Druten en Wijchen hebben gezamenlijk een landschapsontwikkelingsplan op laten stellen (december 2006, DLV, Brons & Partners). Het plan geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden en keuzen in het landschap voor de komende 10 jaar. Daarnaast zijn een aantal projecten benoemd voor de komende 10 tot 15 jaar. Het LOP vormt een vervolg op en herziening van de bestaande landschapsbeleidsplannen. Het LOP geeft vanuit landschappelijk oogpunt aan welke functies in de deelgebieden gewenst zijn. Voor nieuwe ontwikkelingen en functieveranderingen geeft het LOP de landschappelijke randvoorwaarden aan. Het vormt een beleidskader om de bestaande waarden te behouden en daarnaast dient het plan als toetsingskader voor ontwikkelingen in het landschap. Het landschap van de 3 gemeenten is opgedeeld in 8 landschapstypes. Het plangebied ligt op een Maasoeverwal.



7.7 Maasoeverwallen: dorpen als ijkpunten in kleinschalig gebied



Figuur 13: Uitsnede landschapontwikkelingsplan

Voor het landschapstype Maasoeverwallen staat het behoud en versterken van de historische kernen als beleefbaar ijkpunt in kleinschalig landschap met wisselende uitzichten op kernen vanaf de dijk centraal. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen aansluiten op de bestaande patronen en deze waar nodig met het toevoegen van landschapselementen versterken.

Onderhavig plan geeft invulling aan deze doelstelling door in te zetten op functieverandering, verbreding landbouw, landschapsinpassing en realisatie van woningen binnen de bebouwde kom. Zowel de sloop van bebouwing als de versterking van landschapsinpassing draagt bij aan een verbeterde ruimtelijke inpassing.

Functieveranderingsbeleid

In elk buitengebied is er sprake van beëindiging van agrarische bedrijven. Vervolgens rijst de vraag wat met de voormalige bedrijfsgebouwen dient te gebeuren. In het algemeen wordt het beleid met betrekking tot het hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties verwoord in de provinciale structuurvisie. Op regionaal niveau (stadsregio Arnhem/Nijmegen) is dit provinciaal beleid enigszins verruimd en verfijnd voor de specifieke regio en vastgelegd in de nota "Notitie functieverandering buitengebied". Betreffende nota betreft een uitwerking van het voormalige en niet meer geldende provinciale streekplan. In de huidige structuurvisie en omgevingsverordening van de provincie wordt er geen relatie meer gelegd met betreffende regionale uitwerking. Het is aan de gemeenten zelf om het beleid als opgenomen in betreffende "Notitie functieverandering buitengebied" wel of niet door te zetten. De gemeente Wijchen heeft ervoor gekozen betreffend functieveranderingsbeleid nog wel als leidraad te hanteren voor ruimtelijke ontwikkelingen waarin sprake is van functieverandering met hierbij tevens oog voor mogelijk maatwerk.

Agrarische bedrijven kunnen in lijn met voornoemd functieveranderingsbeleid omgevormd worden tot niet-agrarische bedrijven en/of wonen. Niet agrarische activiteiten kunnen daarbij uitgroeien tot hoofdfunctie. De aard van de toegestane niet-agrarische bedrijvigheid, de omvang en de compensatiemaatregelen worden mede bepaald op basis van de zoneringen van het landelijk gebied, zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie (voorheen streekplan). Uitgangspunt van het

functieveranderingsbeleid in het algemeen is dat hergebruik altijd een kwaliteitsverbetering met zich mee dient te brengen.

Functieverandering naar wonen

Voormalige bedrijfsgebouwen kunnen een woonfunctie krijgen, waarbij het uitgangspunt is dat minimaal 50% van de voormalige bedrijfsgebouwen wordt gesloopt dan wel alle bestaande vrijkomende gebouwen te worden gesloopt en in plaats daarvan maximaal 2 nieuwe woongebouwen worden gerealiseerd met maximaal drie wooneenheden. Conform de voornoemde regionale uitwerking is onder voorwaarden ook realisering van vrijstaande woningen mogelijk. Voor het gebruik maken van dergelijke regeling is evenwel een proportionele verevening noodzakelijk.

Verevening is een bijdrage die gevraagd wordt aan de initiatiefnemer tot hergebruik of functieverandering ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving. De bijdrage moet in verhouding staan met de gevolgen van de functieverandering voor de omgeving en de vanuit de nieuwe functie(s) gewenste verbeteringen in omgevingskwaliteit. Hoe hoog de vereveningsbijdrage moet zijn, is niet in een algemene regel te vatten.

Met de verevening dient een bijdrage te worden geleverd aan één of meerdere van de te onderscheiden kwaliteitsdimensies:

- de beeldkwaliteit van de bebouwing;
- het in stand houden van karakteristieke of monumentale bebouwing en daarmee bijdragen aan de belevingswaarde van het buitengebied.
- de landschappelijke en/of ecologische kwaliteit bv landschappelijke inpassing;
- de kwaliteit van publieke voorzieningen;
- leefbaarheid van het platteland bv door beëindiging van een solitair gelegen milieuhinderlijk bedrijf.

In onderstaande planontwikkeling wordt voor het onderdeel wonen verevening zowel ingezet op beeldkwaliteit van de bebouwing, versterking van de landschappelijke inpassing en leefbaarheid door het beëindiging van een solitair gelegen milieuhinderlijk bedrijf. Na deze functieverandering zal ter plaatse geen intensieve veehouderij meer mogelijk zijn.

Er wordt 2000 m² aan detonerende bedrijfsbebouwing ingezet voor sloop in ruil voor een hiermee vergelijkbare mogelijke realisatie van vier woningen welke passen in het stedenbouwkundig beeld ter plaatse. Een bedrijfsloods van 480 m² wordt herbouwd en ingezet voor het akkerbouwbedrijf met nevenactiviteiten. Gecombineerd met de sanering van de intensieve veehouderij en kwaliteitsimpulsen betekent dit dat sprake is van een ontwikkeling welke past in de geest van het hiervoor aangehaalde functieveranderingsbeleid.

Dorpsontwikkelingsplan Niftrik

Het DOP is geen gemeentelijk beleid, maar is opgesteld door de bewoners van Niftrik. In het DOP staat dat leefbaarheid van kleine kernen en ontwikkeling van een vitaal platteland hoge prioriteit hebben. Hierbij sluit zij aan bij de door de Provincie opgestelde Omgevingsvisie. Voor de vertaling van deze ambitie in concrete beleidsvoornemens en plannen geldt dat in alle kernen in eerste instantie enkel gebouwd wordt voor de eigen behoefte. Zoals in het Dorpsontwikkelingsplan Gewoon Niftrik (2011) beschreven verwacht dit plattelandsdorp een geleidelijke groei van inwoners en de bevolkingsopbouw te maken krijgt met vergrijzing. Gesteld wordt dat enige groei van belang is voor de leefbaarheid van het dorp, groei wordt o.a. gezien in bouw van enkele levensloopbestendige (koop)woningen

zodat jongeren en ouderen in Niftrik kunnen blijven wonen. De nieuw te bouwen woningen in dit plan sluiten hier op aan.

Gemeentelijke woonvisie

Demografische trends, zijn duidelijk: einde van de groei van het aantal inwoners en een vergrijzende bevolking. Woonvisie bepaalt de kaders. Belangrijke aspecten zijn: energiezuinigheid en levensloopbestendigheid van de woningen, flexibiliteit en diversiteit van het plan, de locatie, benoemen en onderbouwen van de doelgroepen en aandacht voor inwoners die een steuntje in de rug nodig hebben. De Woonvisie bepaalt de kaders. Hierbinnen is volop ruimte voor vraaggerichte en vernieuwende initiatieven.

De nieuw te bouwen woningen worden als levensloopbestendige woningen gebouwd. Dit is passend binnen de woonvisie.

Woonagenda

In het kader van de regionale Woonagenda, mag de gemeente Wijchen jaarlijks een gelimiteerd aantal nieuwe woningen bouwen. Door de gemeenteraad is in 2017 besloten dat jaarlijks 10% van het contingent gereserveerd wordt voor kleinschalige initiatieven. Concreet betekent dit dat tot 2025 er 80 woningen verdeeld mogen worden over kleinschalige initiatieven. Dit zijn projecten met maximaal vier woningen. Voor de toewijzing is door de gemeente een toetsingskader opgesteld. Onderhavig plan is één van de projecten die hiervoor aangemerkt zijn, bij brief van 21 september 2017. Daarmee is het plan inpasbaar in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Bestemmingsplan Buitengebied

Op de gronden is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Wijchen van kracht (vastgesteld door de Raad 31 januari 2013). In 2014 is er voor dit plan een herziening opgesteld, 'Buitengebied herziening 2014' (vastgesteld door de Raad 16 oktober 2014).

In het bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de gebiedsbestemming 'Agrarisch'. De locatie Dorpsstraat 21 is voorzien van een bouwvlak, en aan elkaar gekoppeld met de locatie aan de Ekenseweg, waarmee zij één bouwvlak vormen. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van één agrarisch bedrijf. De locatie Dorpsstraat 21 is voorzien van de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Er mag binnen het bestemmingsvlak gebouwd worden ten dienste van het ter plaatse uitgeoefende bedrijf. Het bouwvlak aan de Dorpsstraat 21 is circa 4500 m² en de Ekenseweg is circa 6500 m². Totaal is het bouwvlak 1,1 hectare groot.

Op de gronden zijn verder de volgende dubbelbestemmingen van toepassing:

- Waarde – Archeologie 2 (Dorpsstraat)
- Waarde – Archeologie 3 (Ekenseweg).

Tevens is het Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen van kracht, vastgesteld door de Raad 3 mei 2017. De gronden aan de Dorpsstraat zijn hierin voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde-cultuurhistorisch waardevol gebied'. Hier zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden.

In het bestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen die het omzetten naar wonen mogelijk maakt. De nieuwbouw van woningen is op basis van het

bestemmingsplan niet mogelijk. Hierin dient voorzien te worden door een herziening van het bestemmingsplan.



Figuur 14: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied'

4 RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Hiermee zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en Faunawet en de Boswet opgegaan in één nieuwe wet. De wet heeft tot doel om de biodiversiteit in Nederland te beschermen. In de Wet natuurbescherming worden gebiedsbescherming, soortenbescherming en bosbescherming in aparte delen behandeld, voortbouwend op de drie vervangen wetten.

Gebiedsbescherming: Natura 2000

De Natura 2000-gebieden vormen een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Deze gebieden zijn aangewezen op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn en genieten op basis daarvan wettelijke bescherming. In Natura 2000-gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. In de gemeente Wijchen zijn geen van de hiervoor genoemde gebieden aanwezig. De meest nabij gelegen gebieden liggen op een afstand van circa 10 kilometer, ten noorden van het plangebied (Rijntakken).

Gebiedsbescherming: Natuur Netwerk Gelderland

Het Natuur Netwerk Gelderland (NNB) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang. Voorbeelden van dergelijke gebieden zijn: de bossen, de heide en vennen, de schraalgraslanden en wateren zoals rivieren en beken. Het doel van het natuurbeleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten.

Het Gelders Natuur Netwerk hangt samen met het Natuur Netwerk in de andere delen van Nederland en met het Europese net van natuurgebieden, bekend onder de naam Natura 2000.

Het Natuur Netwerk bestaat uit:

- bestaande natuur- en bosgebieden;
- gerealiseerde nieuwe natuur. Dit zijn gronden die met subsidie uit het Natuurbeheerplan zijn gerealiseerd als nieuwe natuur en waar de landbouwfunctie of een andere niet-natuurbestemming is verdwenen;
- nog niet gerealiseerde nieuwe natuur. Dit zijn meestal agrarische gronden die in het Natuurbeheerplan zijn aangewezen als nieuwe natuur, maar waar de gewenste natuurfunctie nog niet is gerealiseerd. De oude functie of bestemming is nog aanwezig;
- ecologische verbindingzones.

In de omgeving van het plangebied maken de uiterwaarden van de Maas deel uit van het Natuur Netwerk. Deze gebieden liggen op circa 500 meter van het plangebied. Ten noordoosten ligt de groene ontwikkelingszone Overasselt-Horssen, op een afstand van circa één kilometer.

Gezien de aard van het plan (sanering intensieve veehouderij, functieverandering naar wonen), zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten. Gesteld kan worden dat het beëindigen van de veehouderij en de daarmee samenhangende emissies (geur, ammoniak, fijn stof) een positief effect heeft.



Figuur 15: uitsnede kaart Gelders natuurnetwerk

Soortenbescherming

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot verstoring, aantasting van broedplaatsen en vernietiging van verblijfplaatsen van beschermde soorten. Dit kan er toe leiden dat het voortbestaan van de soort op termijn in gevaar komt. Om dit te voorkomen beschermt de Wet natuurbescherming in het wild levende planten- en diersoorten. De mate van bescherming hangt af van de zeldzaamheid en kwetsbaarheid van de soort.

De Wet natuurbescherming kent drie algemene beschermingsregimes:

- Vogels in de zin van de Vogelrichtlijn
- Dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en in de Europese verdragen van Bonn en Bern
- Overige soorten, als bedoeld in bijlagen A en B bij de Wet natuurbescherming

De wet hanteert het nee, tenzij principe ten aanzien van beschermde inheemse soorten: schadelijke handelingen zijn verboden, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Wel is het mogelijk om een vrijstelling of ontheffing aan te vragen. In hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming is per categorie bepaald welke verboden gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend.

Het plangebied bestaat uit een agrarisch bedrijfsperceel met opstallen in agrarisch gebruik. Beplanting is aanwezig in de vorm van bomen en struiken op het voorterrein en op de perceelsgrenzen. De aangrenzende gronden worden intensief agrarisch gebruikt als cultuurgrond.

Voor het plan is een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd in de vorm van een literatuuronderzoek en veldonderzoek (zie bijlage). Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en wintervogels) voor kunnen komen (zie inventarisatie Natuurloket).

In de nabijheid van het perceel zijn tijdens de veldbezoeken in november 2017 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder Huismussen, Gierzwaluwen en vleermuissoorten). De veldonderzoeken, uitgevoerd in de dag- en avondperiode op 22 november 2017, zijn buiten het broedvogelseizoen uitgevoerd. Daarom is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen, vraatsporen en uitwerpselen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd.

Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Ook in de bomen in de omgeving van de locatie is degelijk onderzoek uitgevoerd op o.a. toegangsmogelijkheden en verblijfplaatsen van vleermuizen. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen.

Volgens het Natuurbeheerplan 2018 Gelderland zijn er geen ecologische verbindingzones in de nabijheid van het perceel gesitueerd. Ook is het perceel niet gesitueerd in een waardevol gebied qua natuurwaarden. Door de sloop van de stallen en loodsen, wordt het karakter van het gebied op geringe wijze beïnvloed. Er verdwijnen echter geen verblijfs- of broedmogelijkheden. Het is onwaarschijnlijk dat broedende soorten in de omgeving door de werkzaamheden worden verstoord. Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

Op grond van het onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen voor de plannen bestaan op grond van de natuurwaarden.

Bijstelling van het plan heeft geleid tot een andere situering van de woningen dan hetgeen vanuit gegaan is bij het natuurwaardenonderzoek. Ten opzichte van het natuurwaardenonderzoek worden alle woningen wel gepositioneerd binnen het onderzochte gebied. Enkel een klein deel aan de noordzijde van de woningen, wat ingericht wordt als tuin is niet meegenomen. Omdat dit deel van het plangebied deelt uitmaakt van hetzelfde perceel wat wel onderzocht is, is het aannemelijk dat ook hier geen waarden geschaad worden. Zeker niet in het licht van het toekomstige gebruik als tuin voorzien van een natuurlijke erfafscheiding aan die zijde.

Bescherming houtopstanden

Houtopstanden die onder de werking van de Wet natuurbescherming vallen, mogen alleen worden gekapt als aan bepaalde voorwaarden is voldaan. De kap moet van tevoren worden gemeld bij Gedeputeerde Staten van de provincie. Na de (gemelde) kap dient de eigenaar van de houtopstand ervoor te zorgen dat drie jaar na het kappen van het bos, hetzelfde areaal bos aanwezig is in de vorm van jonge beplanting. Provinciale Staten kunnen in een verordening regels stellen over het indienen van de melding en over de wijze waarop moet worden herbepant.

Het kappen van beschermde bomen is in dit geval niet aan de orde.

Algemene zorgplicht

In artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming is een algemene zorgplicht opgenomen voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, voor bijzondere nationale natuurgebieden en voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving

4.2 Cultuurhistorie

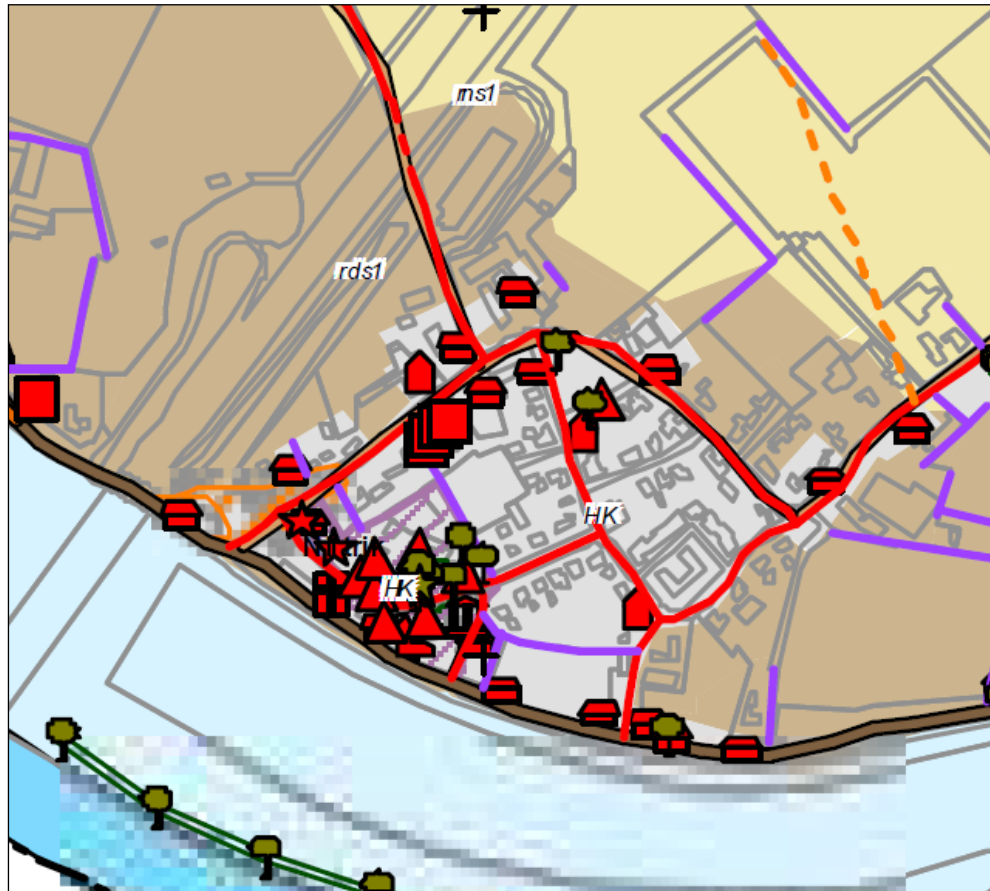
Gemeentelijk beleid

De gemeente Wijchen heeft in 2015 de cultuurhistorische waarden van de gemeente in kaart gebracht. In dit kader is een cultuurhistorische inventarisatie en bijbehorende waarderingskaart opgesteld. In het bestemmingsplan 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen' is de bescherming van deze cultuurhistorische waarden middels dubbelbestemmingen en aanduidingen gewaarborgd.

De Dorpsstraat 21 is, als onderdeel van Niftrik, daarin aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebied vanwege de nog herkenbare historische structuur en verkaveling en kleinschaligheid.

In lijn met de bepalingen van het Parapluplan voor cultuurhistorie voor het gehele grondgebied van Wijchen, is in dit plan voorzien in een dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorisch waardevol gebied' en een hiermee verband houdende set regels afgestemd op de cultuurhistorische belangen in dit plan. Deze belangen houden verband met de cultuurhistorische waardering 'middelhoog' van dit deel van de historische kern Niftrik, waarbinnen nadere eisen kunnen worden gesteld aan de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing.

Door de substantiële sloop van detonerende veestallen wordt het beeld aan de rand van het dorp verfraaid. Hiervoor in de plaats worden vier nieuwe woningen gerealiseerd om deze sanering mogelijk te maken. Per saldo is er sprake van een afname van de hoeveelheid bebouwing en zal de nieuwe bebouwing zich beter voegen in het landschap. Niet alleen qua architectuur, maar tevens door de landschappelijke inpassing. De bestaande en de nieuwe bebouwing zal zorgvuldig ingepast worden, rekening houdende met de karakteristiek ter plaatse. Omvang, situering en type beplanting wordt daar op afgestemd.



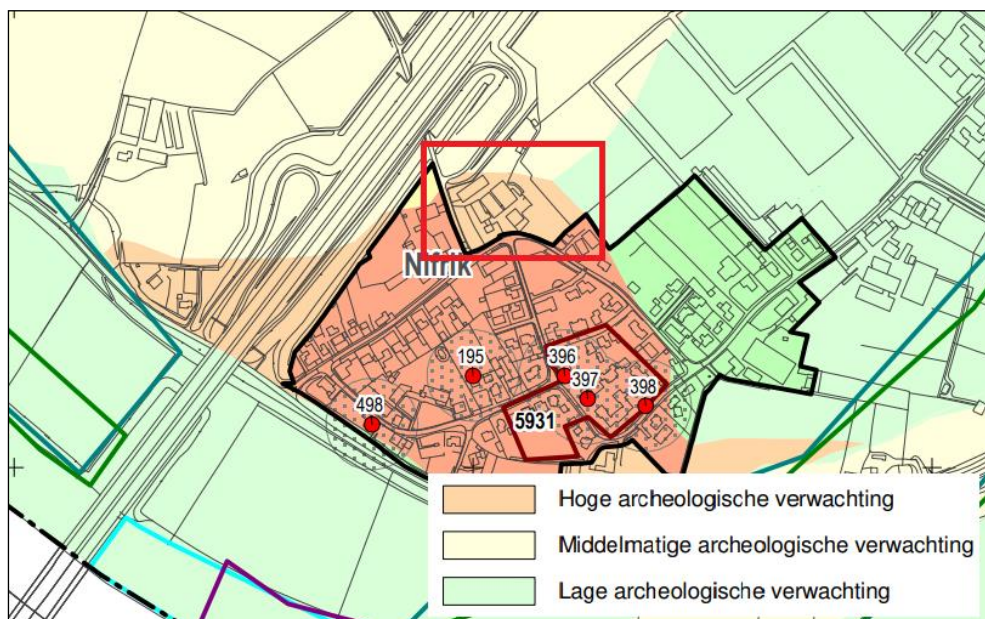
Figuur 16: Cultuurhistorische waardering [RAAP, 2015]

4.3 Archeologie

Erfgoedwet

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving op te nemen van de wijze waarom met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Op de Archeologische Verwachtingenkaart van de gemeente Wijchen, is de omgeving aangeduid als een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit houdt in dat er archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische restanten in de ondergrond.



Figuur 17: Uitsnede archeologische verwachtingenkaart

Uitkomsten archeologisch onderzoek

Door ADC Archeoprojecten is een bureauonderzoek en een veldonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Op basis van het bureauonderzoek is een gespecificeerde verwachting opgesteld. Hieruit volgt dat het plangebied is gelegen op een rivieroeverwal van de Maas, waarvan de vormingsgeschiedenis van de huidige loop teruggaat tot in de Laat-Romeinse tijd. Op grond van deze ligging moet in de top van de oeverafzettingen rekening worden gehouden met archeologische resten uit de Laat-Romeinse tijd, Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Vanwege de aanwezigheid van de meandergordel van Huisseling-Demen, die tot in de Romeinse tijd actief was, kunnen eventueel ook oudere resten worden aangetroffen.

In de top van de oeverafzettingen is mogelijk een oude woongrond ontstaan, zoals ook elders binnen de kern van Niftrik tijdens archeologisch onderzoek is aangetoond. Dergelijke gronden zijn het resultaat van continue bewoning en manifesteren zich als een 'vuile' cultuurlaag met daarin indicatoren zoals aardewerk, puinresten, houtskool, verbrand leem en fosfaatvlekken. Onder de oude woongrond zijn archeologische sporen aan te treffen die verband houden met de bewoning op de locatie.

Uit oude kaarten blijkt dat in het plangebied reeds vanaf het begin van de 19^e eeuw en mogelijk eerder sprake is van een erf. Bij de aanleg van de huidige stallen in de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw is echter de oorspronkelijke bebouwing gesloopt. Aangenomen wordt dat de bodem hierbij is verstoord. Teneinde deze verwachting te toetsen en aan te vullen is in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Op grond van het ontbreken van een mogelijke 'oude woonlaag' dient de archeologische verwachting voor het zuidelijk deel van het plangebied naar laag te worden bijgesteld. De archeologische verwachting voor het centrale en noordelijke deel, waar wel een laag met archeologische indicatoren aanwezig is, dient gehandhaafd te blijven, met uitzondering van de bebouwde delen waar de bodemopbouw door de aanleg van funderingen en kelders reeds is verstoord.

Omdat de woningen in het zuidelijk deel van het plangebied opgericht zullen worden en de loods in het bebouwde deel van het plangebied zal de planontwikkeling niet of nauwelijks leiden tot aantasting van eventuele archeologische resten. ADC ArcheoProjecten adviseert daarom het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Voorwaarde is wel dat in het centrale en noordelijke deel van het plangebied geen bodemingrepen plaatsvinden buiten de locaties van de huidige bebouwing. Het is echter nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Bijstelling van het plan heeft geleid tot een andere situering van de woningen dan hetgeen vanuit gegaan is bij het archeologisch onderzoek. Het deel van het plangebied dat gelegen is buiten het onderzochte gebied bedraagt 430 m². Binnen dit deel zijn geen woningen beoogd, maar dit is de tuin van de woningen 1 en 2. Wel kan mogelijk het bijgebouw behorende bij woning 2 hier gerealiseerd worden. Er mag maximaal 120 m² aan bijgebouwen opgericht worden volgens de planologische regeling behorend bij dit bestemmingsplan. Omdat nader onderzoek verricht dient te worden bij een grotere oppervlakte dan 120 m² volstaat het gedane onderzoek. Wel wordt buiten het onderzochte en vrijgegeven gebied een dubbelbestemming opgenomen worden, zodat bij een andere situering van de woning alsnog archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

4.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Dorpsstraat. Dit is een erftoegangsweg. De toevoeging van vier nieuwe woningen betekent een beperkte toename van hiermee samenhangend verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de woningen is marginaal te noemen en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Gezien het profiel van de weg en de zichtbaarheid doen zich geen verkeersonveilige situaties voor. Door de beëindiging van de veehouderij komen de hiermee samenhangende transportbewegingen (veelal zwaar verkeer) eveneens te vervallen. Dit draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Voor uitbreiding van bebouwing geldt dat indien de uitbreiding leidt tot toename van de parkeerbehoefte de verzoeker op eigen terrein in de benodigde parkeerbehoefte dient te voorzien. Het bouwen van vier nieuwe woningen leidt tot een toename van de parkeerbehoefte.

Voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de parkeerkencijfers van het CROW. Voor (half)vrijstaande woningen wordt een parkeernorm gehanteerd van 2,7 parkeerplaatsen per woning die op eigen terrein gerealiseerd moet worden. De woningen worden vrijstaand gebouwd met een oprit. Daarmee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en is er geen overlast te verwachten door parkeren op de openbare weg. Toegang tot de percelen wordt verkregen via een eigen inrit voor de vier woningen gezamenlijk.

Voor bezoekers van de boerderijwinkel en boerenterras is op het erf van het agrarisch bedrijf voldoende ruimte voor parkeren.

4.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). De nieuwe

woningen worden aangesloten op de bestaande infrastructuur, hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Algemeen

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen."

5.2 Bodem

Algemeen

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies.

In het kader van de bouwaanvraag voor de nieuwe woningen, dient inzichtelijk gemaakt te worden of de bodem op de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Om vast te stellen of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen) dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Hiermee dient te worden aangetoond dat de milieu hygiënische gesteldheid van de bodem en grondwater geen belemmering oplevert voor het beoogde gebruik.

Verantwoording

In verband met de nieuwbouw van vier woningen op een perceel aan de Dorpsstraat 21 te Niftrik is een verkennend onderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd. Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725 en NEN 5707 (zie bijlage).

Na analyse van de grond- en grondwatermonsters bleek dat :

- de bovengrond verhoogd is t.o.v. de achtergrondwaarden (AW) voor cadmium, kobalt, lood, zink en PCB's;
- de ondergrond verhoogd is t.o.v. de AW van kobalt en zink;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium en naftaleen.

De verontreinigingen met zware metalen in de grond en het grondwater komen vaker voor zonder direct aanwijsbare oorzaak. De verhoging met naftaleen in het grondwater kan niet worden verklaard. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

De hergebruiksmogelijkheden voor de bovengrond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen, indicatief gezien, als geschikt voor de bodemfunctieklasse industrie worden beschouwd. Voor de ondergrond geldt de bodemfunctieklasse wonen. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het bodembeleid van de gemeente Wijchen.

Bijstelling van het plan heeft geleid tot een andere situering van de woningen dan hetgeen vanuit gegaan is bij het bodemonderzoek. Binnen dit deel zijn geen woningen beoogd, maar dit is de tuin van de woningen 1 en 2. Hiervoor hoeft geen bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Zie de bijlage voor het bodemonderzoek.

Geconcludeerd wordt dat er, qua gesteldheid van bodem en grondwater, geen belemmeringen zijn voor de nieuwbouw van de woningen aan de Dorpsstraat.

5.3 Geluid

Algemeen

Het is van belang om mensen te beschermen tegen geluidshinder en tegen nadelige gezondheidseffecten door geluid. Het belangrijkste wettelijke kader hiervoor is de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet biedt geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door zonering. Geluidsgevoelige gebouwen zijn woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen. Dat zijn onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven.

Binnen bepaalde afstanden (zones) van verschillende geluidsbronnen gelden grenswaarden voor de geluidsbelasting op gevoelige gebouwen en terreinen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. Ook gelden er grenswaarden voor het akoestische klimaat in de gebouwen zelf.

In situaties waarop de Wgh niet van toepassing is, is de bescherming tegen geluid toch verzekerd. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moet in die gevallen namelijk altijd nog sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit geldt bijvoorbeeld bij wegen waar maximaal 30 km/uur gereden mag worden of bij bedrijven die niet op een geluidsgezoneerd bedrijventerrein liggen.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan betrekking hebben op het realiseren van een geluidgevoelige functie en/of op het toevoegen van een nieuwe geluidsbron. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient voor alle functies die gevoelig zijn voor geluid bepaald te worden of na realisering van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Verantwoording

Aangezien het plan voorziet in nieuwe geluidgevoelige objecten (woningen), dient een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd te worden vanwege de ligging binnen de invloedssfeer van de A50. Verder zijn de 30 km/h wegen Dorpsstraat en Ekenseweg van belang voor het gecumuleerde geluidsniveau.

Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (zie bijlage). De voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwe bestemmingen met een woonfunctie 48 dB. Verder is bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde geluidgevoelige woonfunctie onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 53 dB voor rijkswegen (buitenstedelijke situatie) mogelijk.

De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden op nagenoeg alle gevels ten gevolge van het wegverkeer op de A50. De maximale grenswaarde van 53 dB wordt nergens overschreden. Voor de locatie zijn maatregelen aan de bron of in de overdrachtsweg niet reëel vanwege stedenbouwkundige, verkeerskundige en/of financiële redenen. Bovendien is er al geluid reducerend asfalt (ZOAB) aangebracht en staan er reeds geluidschermen langs de A50. Daarom is de enige mogelijkheid de aanvraag van een hogere waarde.

Geconcludeerd kan worden dat uit akoestisch oogpunt er geen belemmeringen bestaan tegen de planontwikkeling op de locatie, mits een hogere waarde wordt aangevraagd voor de vier woningen.

5.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit hebben tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit dienen getoetst te worden aan afdeling 5.2 van de Wet milieubeheer. Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor. De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten.

Kleine projecten verslechteren de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM). Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bijdraagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met teveel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Verantwoording

Het oprichten van vier nieuwe woningen en de extra verkeer aantrekkende werking als gevolg daarvan zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂ uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt dan 50 wordt in het kader van zorgvuldigheid wel geadviseerd de verslechtering van de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit is echter niet aan de orde, nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Door het vervallen van de agrarische bedrijfsactiviteiten en de daarmee samenhangende verkeersbewegingen mag zelfs een verbetering verwacht worden. In de Wet luchtkwaliteit is geen omgekeerde werking opgenomen.

5.5 Externe veiligheid

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

De risiconormen voor inrichtingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van omgevingsvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met bepaalde eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn voorts regels opgenomen betreffende de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Er wordt getoetst aan een plaatsgebonden- en een groepsrisiconorm die bepalen wat de maximale kans op dodelijke slachtoffers mag zijn in geval van een incident.

Deze normen hebben het karakter van grenswaarden (zijnde het maximaal toelaatbaar risico) en richtwaarden in het milieubeleid.

Voor ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het invloedsgebied van de risicovolle activiteit geldt een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht geldt ongeacht of normen worden overschreden.

Uitgangspunt voor het beleid is dat burgers voor de veiligheid in hun woonomgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico): er mogen zich dus geen kwetsbare bestemmingen bevinden binnen de zone van het maximaal toelaatbaar risico. De kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers (groepsrisico) moet expliciet worden afgewogen en verantwoord.

Inrichtingen en leidingen

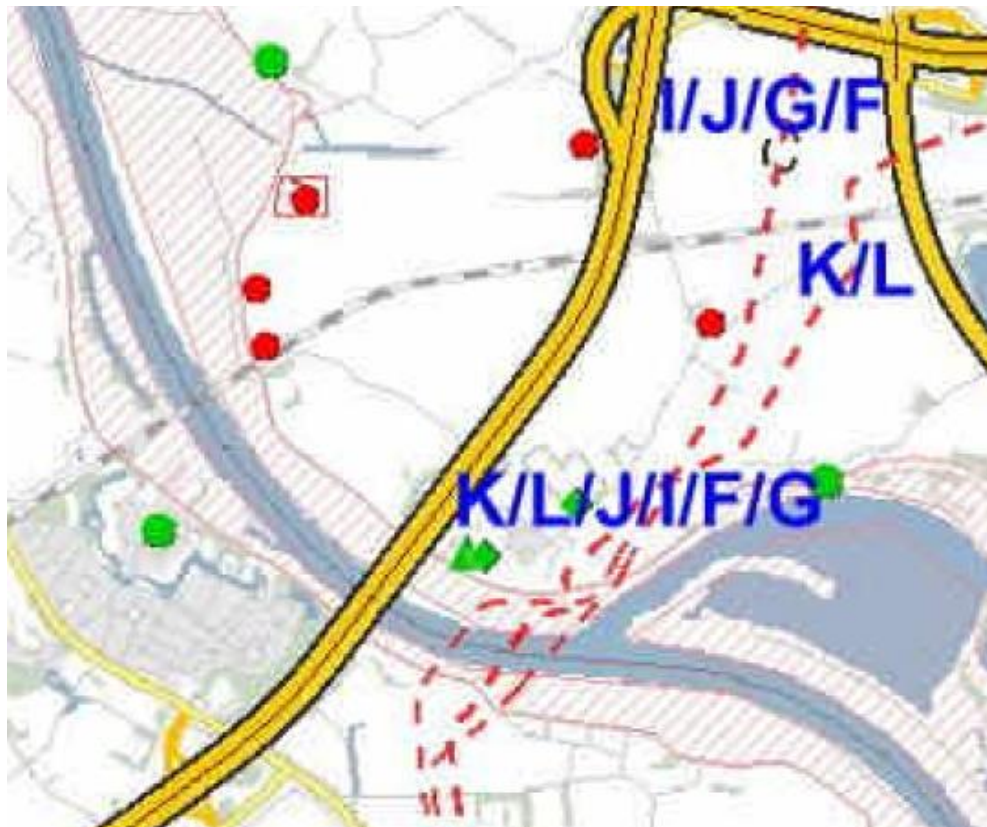
Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de omgeving geen bedrijven of inrichtingen met een extern veiligheidsrisico die belemmering vormen voor de oprichting van gevoelige objecten zoals woningen.

Ten oosten van het plangebied liggen gastransportleiding van de Gasunie. Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van leidingen met vervoer van gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. In onderstaande tabel zijn de relevante kenmerken van deze leidingen weergegeven. Het plangebied ligt op meer dan 300 meter afstand van deze leidingen. Het invloedsgebied van enkele leidingen is echter 540 of 580 meter. Het plangebied ligt buiten de 100% lethaal contouren van de buisleidingen. Voor de grootste leiding is die nl. 220 meter. De 100%-letaliteitcontour is de contour waarbinnen in geval van een calamiteit (voor hogedruk aardgastransportleidingen een fakkelfbrand) nog iedereen zal overlijden. Binnen deze contour geldt voor (zeer) kwetsbare objecten een zware verantwoording. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt een lichte verantwoording.

Uit de tabel blijkt dat er geen 10-6/jr pr-contour van de verschillende leidingen bestaat binnen het bestemmingsplan. Binnen het invloedsgebied van de leidingen zullen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. De nieuwe woningen komen op een afstand van minstens 300 meter van deze leidingen. Het groepsrisico is niet aan de orde, het gaat hier om maximaal vier woningen waar geen kwetsbare groepen komen te wonen. De zelfredzaamheid van de bewoners wordt voldoende geacht, om de bouw van deze woningen op minimaal 300 meter afstand van de leidingen te legitimeren.

	Plankaart Blad	Leidingtype	druk	diameter	Inventarisatie- afstand	Pr 10 ⁶ /jr
A	1	N-575-60-	40 bar	12"	140 m	Nihil
B	1	N-575-51	40 bar	4"	45 m	Nihil
C	1	N-575-45	40 bar	4"	45 m	Nihil
D	2,3	A-555	66.2 bar	42"	490 m	Nihil
E	3	A-555-04	66.2 bar	12"	170 m	Nihil
F	3,4	A-507	66.2 bar	42"	490 m	Nihil
G	3,4	A-505	66.2 bar	36"	430 m	Nihil
H	3,4	A-663	80 bar	48"	580 m	Nihil
I	3,4	A-674	66.2 bar	48"	540 m	Nihil

	Plankaart Blad	Leidingtype	druk	diameter	Inventarisatie- afstand	Pr 10 ⁶ /jr
J	3,4	A-664	80 bar	48"	580 m	Nihil
K	3,4	A-524	66.2 bar	48"	540 m	Nihil
L	3,4	A-533	66.2 bar	48"	540 m	Nihil
M	5	N-576-75	40 bar	10"	120 m	Nihil



Figuur 18: Uitsnede risicokaart

Verantwoording groepsrisico bij standaardverantwoording a

Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op grote afstand van de risicobron. Om deze reden wordt conform de Beleidsvisie externe veiligheid een standaardverantwoording toegepast.

Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Daarnaast is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

Ook het bestrijdbaarheid vraagstuk speelt op deze afstand van de risicobron niet. Bestrijding vindt plaats bij de bron. Mogelijkheden tot zelfredzaamheid in geval van een calamiteit moeten personen kunnen schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval ter hoogte van de buisleidingen. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Externe veiligheid wegen

Nabij het plangebied ligt de rijksweg A50 waarover relevant transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In de beleidsvisie van de gemeente Wijchen is de hoofdregel om kwetsbare objecten binnen de 200 meter van snelwegen zwaar te verantwoorden. De uitzonderingen zoals die in het Bevt zijn toegestaan gelden in Wijchen echter ook. Een lichte verantwoording kan hier volstaan omdat de toename van het GR kleiner is dan 10%. Op basis van de dichtheid in het invloedsgebied kan dus beredeneerd worden dat rekenen van het GR niet aan de orde is.

In het zogenaamde project Anker is een inventarisatie gemaakt van de omvang van de plaatsgebonden risicocontouren langs de verschillende rijkswegen bij verschillende groeiscenario's. Voor de A50 geldt dat er in alle onderzochte scenario's geen sprake is van een 10-6/jr contour buiten de weg. Tevens blijkt uit deze studie dat voor deze wegen het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde ligt. De omvang van het invloedsgebied (1% letaliteitgrens) langs deze wegen bedraagt 230 meter. Wanneer zich binnen het invloedsgebied ontwikkelingen voordoen die kunnen leiden tot een toename van het groepsrisico, dient deze toename van het groepsrisico nader te worden verantwoord. Omdat dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen toestaat, die leiden tot een significante verhoging van het groepsrisico, kan een verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven.

In het Basisnet weg is de A50 aangewezen als een weg met een veiligheidszone en een *Plasbrand Aandachts Gebied (PAG)*. Het PAG bedraagt 30 meter. De gemeente moet bij bouwplannen binnen het PAG beargumenteren waarom op deze locatie wordt gebouwd. Dit is hier niet aan de orde. De nieuwe woningen komen op minimaal 175 meter afstand van de A50.

Externe veiligheid vaarwegen

De Maas is in het Basisnet water aangeduid als een binnenvaartroute met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (zwart). Dit zijn alle verbindingen tussen chemische clusters, met het achterland en de Noord-Zuid verbindingen. Dit zijn tevens de vaarwegen waar regelmatig vervoer van brandbare vloeistoffen plaatsvindt. De gebruiksruimtes voor de Maas is zodanig vastgesteld dat de 10-6/jr plaatsgebonden risicocontour (PR) maximaal op de oeverlijn ligt.

Naast het plaatsgebonden risico is ook het groepsrisico van belang. Met het beheersen van het groepsrisico wordt beoogd de kans op een ongeval met veel slachtoffers te verkleinen. Dat betekent dat de gemeente in principe verplicht is bij bouwplannen binnen 200 m langs de vaarweg het groepsrisico te verantwoorden. Door middel van deze verantwoording geeft de gemeente een oordeel over de aanvaardbaarheid van het groepsrisico dat door die plannen zou ontstaan. In dit geval is dit niet aan de orde aangezien het plangebied op meer dan 350 meter van de Maas ligt.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uit te kunnen voeren. De handreiking *Bedrijven en milieuzonering* van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

Verantwoording

Het plan ziet op het (gedeeltelijk) omzetten van agrarisch naar een woonbestemming. Dit leidt tot de oprichting van nieuwe gevoelige functies (woningen). In relatie tot bedrijven in de omgeving dient bekeken te worden of er voldoende afstand wordt gehouden tussen bedrijven en woningen.

In de omgeving zijn, na beëindiging van de intensieve veehouderij aan de Dorpsstraat 21 de volgende bedrijven aanwezig.

Adres	Bedrijf	milieucategorie	Benodigde afstand	Werkelijke afstand
Dorpsstraat 21	Akkerbouw	2	30 m	<30 m
Lagestraat 12	Keukencentrum	1	10 m	>220 m
Lagestraat 15	Autobedrijf	2	30 m	>150 m
Lagestraat 16	opslag	1	10 m	>180 m

Uit dit overzicht blijkt dat er tussen nieuwe woningen en bestaande bedrijven, voldoende afstand in acht wordt genomen. Daarmee is uit dit oogpunt een goed leefklimaat ter plaatse van de woningen geborgd. Bestaande bedrijven worden evenmin belemmerd in hun bedrijfsvoering. In het komplan van Niftrik zijn enkel kleinschalige vormen van bedrijvigheid toegestaan, passend binnen de woonomgeving. Nieuwe bedrijven zijn niet toegestaan.

Aandachtspunt vormt het resterende akkerbouwbedrijf aan de Dorpsstraat 21, na beëindiging van de intensieve veehouderij. Hier resteert een akkerbouwbedrijf met nevenactiviteiten (winkel, boerenterras). De bedrijfsbebouwing van het bedrijf wordt op meer dan 30 meter van de perceelsgrens met de nieuwe woningen gesitueerd. De bestaande inrit van het bedrijf ligt direct naast de nieuwe woningen. Dit betekent dat de verkeersbewegingen van het akkerbouwbedrijf op minder dan 30 meter van de nieuwe woningen plaatsvinden. Deze is echter niet te verleggen.

In het planvoornemen kan echter worden uitgegaan van een richtafstand van 10 m, omdat sprake is van het omgevingstype "gemengd gebied". In de VNG-brochure wordt een richtafstand aanbevolen van 30 m. Deze aanbevolen richtafstand geldt voor het omgevingstype "rustige woonwijk". De aanbevolen richtafstand kan met één afstandsstep worden verlaagd indien sprake is van het omgevingstype "gemengd gebied" zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Dat betekent dat de aanbevolen richtafstand 10 m is als sprake is van het omgevingstype "gemengd gebied".

In de omgeving van het plangebied ligt aan de rand van het dorp Niftrik op de grens tussen het dorp en het agrarisch gebied. Om die reden is de omgeving van dit plan te kwalificeren als "gemengd gebied". Voor het omgevingstype "gemengd gebied" geldt een aanbevolen richtafstand van 10 m tussen de voorziene woningen en het bedrijf aan Dorpsstraat 21. Daarbij komen de meeste gasten van de boerderijwinkel en de horecavoorziening te voet of per fiets.

5.7 Geurhinder

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. Het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer, beter bekend als het Activiteitenbesluit milieubeheer, bevat vergelijkbare bepalingen voor agrarische bedrijven die vallen onder dat besluit en geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu nodig hebben. Voor ruimtelijke plannen is deze wet van belang voor het realiseren van nieuwe geurgevoelige objecten in de omgeving van veehouderijen (de zogenaamde omgekeerde werking). Daarnaast moet voorkomen worden dat geurgevoelige objecten te dicht bij een veehouderij komen te liggen.

Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen overmatige geurhinder. De Wgv maakt onderscheid tussen dieren met geuremissiefactoren en dieren zonder geuremissiefactoren. Voor dieren met geuremissiefactoren gelden waarden voor geurbelasting en minimumafstanden voor (voormalige) bedrijfswoningen bij andere veehouderijen. Voor dieren zonder geuremissiefactoren gelden alleen minimumafstanden.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

Verantwoording

In de omgeving van het plangebied bevindt zich, na beëindiging van de veehouderij Dorpsstraat 21, de volgende veehouderijen.

Maasbandijk 56	Veehouderij varkens	400 meter
Lagestraat 20	Veehouderij varkens/koeien	300 meter
Lagestraat 30	Veehouderij koeien	450 meter
Lagestraat 35	Veehouderij koeien/varkens	500 meter

Voor een grondgebonden veehouderij dient in het buitengebied minimaal een afstand van 50 meter in acht genomen te worden, tot de bebouwde kom bedraagt dat 100 meter. De nieuwe woningen wordt opgericht op een afstand van meer dan 300 meter van andere veehouderijen. Hierdoor kunnen de nieuwe woningen geen belemmering vormen voor deze veehouderij.

In de nabije omgeving van het plangebied (< 300 meter) zijn geen veehouderijen met dieren waarvoor een emissiefactor is vastgesteld. De geurbelasting van dergelijke veehouderijen weegt dan ook niet zwaar in deze omgeving. Doordat ook voldaan wordt aan de vereiste minimale afstand van 100 meter ten opzichte van de andere veehouderijen, kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

6 WATERPARAGRAAF

6.1 Algemeen

Op basis van de Wro en het Bro is de watertoets verplicht bij bestemmingsplannen, inpassingsplannen, buitenplanse omgevingsvergunningen en, buiten toepassing verklaringen van beheerverordeningen. Voor overige plannen dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het nationaal bestuursakkoord water.

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. Het Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en het overleg met de waterbeheerder (wateradvies). De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

6.2 Huidige waterhuishoudkundige situatie

Geohydrologie en grondwatersysteem

Het plangebied is gesitueerd in het landelijk gebied. Het maaiveld varieert van 7,5 m +NAP tot 8 m +NAP. De bodem op de locatie bestaat uit rivierklei, type ooivaaggronden. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt meer dan 80 cm -mv.

In de directe omgeving bevinden zich geen waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem

Nabij het plangebied, aan de Dorpsstraat, ligt een A-watgang. Voor A watergangen geldt een beschermingszone van 4 meter breed. De planontwikkeling vindt niet binnen deze zone plaats. De omgeving van het plangebied is voorzien van een drukriolering.



Figuur 1 : uitsnede Legger Waterschap Rivierenland

Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

In november 2003 heeft de gemeenteraad de Strategische waternota vastgesteld. De waternota omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen: waarborgen droge voeten, veiligstellen volksgezondheid, vasthouden van water, drinkwaterbesparing, waarborgen schoon water en waterbodems, afstemming tussen grondgebruik en watersysteem en versterken van de belevingswaarde (o.a. cultuurhistorisch en landschappelijk) van water. In het kader van de watertoets moet een vertaalslag worden gemaakt naar de concrete plansituatie.

Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor een doelmatige aanleg en beheer van riolering. Het GRP is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en van schade aan milieu en volksgezondheid.

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

Op grond van de Waterwet (artikel 3.5 en 3.6) heeft de gemeente een zorgplicht voor inzameling en verwerking van overtollig hemel- en grondwater. Perceeleigenaren dienen hemelwater op eigen perceel te verwerken. Indien dit redelijkerwijs niet kan worden verlangd treedt de gemeentelijke zorgplicht in werking. Daarnaast heeft de gemeente een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in openbaar gebied om structureel de gevolgen van grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen c.q. te beperken, tenzij dit niet doelmatig is of de verantwoordelijkheid van de provincie of het waterschap.

6.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Uit een vergelijking van de nieuwe situatie met de bestaande situatie, kan de toe- c.q. afname van de hoeveelheid verhard oppervlak berekend worden. Door de sloop van de stallen en erfverharding vindt er een aanzienlijke reductie van verhard oppervlak plaats. Er wordt ruim 3000 m² aan stallen gesloopt en erfverharding, verwijderd op de locatie.

De bouw van vier nieuwe woningen betekent een toename van de hoeveelheid verhard oppervlak met circa 350 m² per woning (oppervlak woning, bijgebouw, erf), ten opzichte van de bestaande situatie. Ook de landbouwschuur van 480 m² wordt herbouwd. Totaal is er derhalve ruim 2000 m² nieuw verhard oppervlak.

Per saldo neemt het verhard oppervlak derhalve af met circa 1000 m² ten opzichte van de huidige situatie.

6.4 Afweging met betrekking tot wateraspecten

Wateroverlast en volksgezondheid

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem binnen het plangebied dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en voorkomen van schade aan volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. Zo nodig wordt de drooglegging of ontwatering verbeterd (bijvoorbeeld bij lage ligging van het plangebied of hoge grondwaterstanden).

Afkoppeling en waterberging

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

Uitgangspunt bij nieuwbouw is de aanleg van een gescheiden HWA- en DWA-afvoer (hemelwaterafvoer, droogweerafvoer). Per saldo is er een afname van verhard oppervlak als gevolg van het plan. Daarmee is er op grond van het waterschapsbeleid geen compensatieplicht. De aanleg van extra waterberging is dan ook niet noodzakelijk. Evenmin de ruimteberekening voor compenserende waterberging (*zie Handreiking watertoets Waterschap rivierenland*).

De infiltratie van hemelwater is in dit project evenwel goed mogelijk. De ondergrond bestaat uit ooivaaggronden (zavel en klei). Het plangebied grenst aan agrarische grond van de initiatiefnemer. Hier kan regenwater vrij infiltreren in de bodem.

Eventueel overtollig regenwater wordt afgevoerd via de watergangen. De neerslag die op de bebouwing valt wordt eveneens afgevoerd naar oppervlaktewater. Mocht dit in praktijk onvoldoende blijken dan zal de initiatiefnemer alsnog voor een infiltratiegreppel zorgen met voldoende capaciteit.

Waterkwaliteit

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

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken wordt voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen, en door beperking van de toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Verontreinigd hemelwater afkomstig van daken en andere verharde oppervlakken wordt alleen afgevoerd via een bodempassage. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. In het bouwplan wordt hiermee rekening gehouden.

Natuurwaarden

De gemeente streeft naar behoud van natuurwaarden en biodiversiteit. Het (bouw)plan en toekomstige beheer van het plangebied mag daarom geen verstoring geven van de vereiste (grond)waterkwaliteit en - kwantiteit. Voorliggend plan zal geen natuurwaarden schaden.

Drinkwaterbesparing

Gebruik van hoogwaardig drinkwater dient zoveel mogelijk te worden beperkt tot hoogwaardige toepassingen. Zo mogelijk wordt hemelwater gebruikt voor laagwaardige toepassingen. Voor zover relevant wordt verspilling van drinkwater voorkomen door toepassing van waterbesparende voorzieningen. Bij de aanleg van sanitaire voorzieningen wordt hiermee rekening gehouden.

Beleving

De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water. Cultuurhistorisch waardevolle watergebonden elementen zijn herkenbaar in het landschap aanwezig. Water en watergebonden elementen worden zo mogelijk gevisualiseerd. Voorgaande wordt meegenomen in de uiteindelijke inrichting.

Maatregelen

In het plangebied neemt per saldo het aantal vierkante meters verharding (zowel bebouwing en terreinverharding) niet toe ten opzichte van de huidige situatie. Er is sprake van een afname van circa 1000 m², zoals in bovenstaande beschreven. Pas als de verharding in het buitengebied met meer dan 1.500 m² toeneemt moeten er, volgens het beleid van het waterschap, compensatiemaatregelen genomen worden in het kader van de waterberging. Dit is in de voorliggende situatie niet aan de orde.

Bij de bouw wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van niet uitlogende bouwmaterialen. Het hemelwater wordt op de locatie afgekoppeld en niet op de riolering gezet. Hiervoor zal een uitwerking van infiltratievoorzieningen in later stadium (gelijktijdig met de uitwerking van de bouwplannen) plaatsvinden.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) dient minstens 1,0 meter onder het vloerpeil te staan, om in het kader van geldende ontwateringsnormen vaste bebouwing toe te kunnen kennen. Op de planlocatie is sprake van grondwatertrap VII (Bron: www.bodemdata.nl). De GHG zit voldoende diep.

In het plangebied zelf is geen beschermde watergang gelegen. Evenmin worden de nieuwe woningen binnen de beschermingszone geprojecteerd.

6.5 Overleg Waterschap

Formeel overleg met de Waterschap Rivierenland in het kader van de watertoets is volgens de nieuwe beleidslijn van het Waterschap verplicht indien toename verharding > 500 m² (stedelijk gebied) en > 1.500 m² (landelijk gebied). In voorliggend geval is er geen sprake van een toename van verharding, maar neemt het verhard oppervlak af. Ook op de afzonderlijke locaties waar nieuwe bebouwing wordt geplaatst zal de grens van 1.500 m² verharding niet gehaald worden.

Het bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg ter kennisneming toegezonden aan het waterschap.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare bezwaar- en beroepsprocedures.

Aangenomen mag worden dat de beoogde functiewijziging van agrarisch naar wonen, en het vervallen van de geurcontour over een deel van de omgeving, maatschappelijk draagvlak heeft. Het college is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

7.3 Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Tussen gemeente en de initiatiefnemer wordt daartoe een zogenaamde anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie gesloten. In deze overeenkomst zijn bepalingen over onder meer de plankosten, grondexploitatie, landschappelijke inpassing, civieltechnische kosten en planschade tussen gemeente en initiatiefnemer opgenomen. Tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten waarbij initiatiefnemer zich borg stelt voor eventuele planschade.

Met deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

7.4 Conclusie

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten, waarin door initiatiefnemer eventuele planschade voor zijn rekening zal worden genomen;
- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- de gronden waarop de bestemmingswijziging ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is niets gebleken van reële financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen.

8 JURIDISCHE PLANOPZET

8.1 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied. Daarbij is aangesloten op de regeling in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

8.2 De gekozen bestemmingen

Aan het plangebied worden de volgende bestemmingen toegekend:

- Agrarisch
- Wonen-1

Agrarisch

Deze bestemming is van toepassing op het resterende gedeelte van het agrarische bouwvlak aan de Dorpsstraat 21. Hier komt de aanduiding 'intensieve veehouderij' te vervallen en is enkel een akkerbouwbedrijf toegestaan. Voor de boerderijverkoop en het boerenterras (ondersteunende horeca) is een specifieke regeling opgenomen. Aangesloten is op de regeling uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Het bouwvlak aan de Ekenseweg blijft behouden.

Wonen

De bestemming Wonen heeft betrekking op de nieuwe woningen die gerealiseerd mogen worden aan de Dorpsstraat. Hier geldt de regeling voor burgerwoningen conform het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Er zijn maximaal vier nieuwe woningen toegestaan.

Onder voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid als nevenschikte activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan.

Dubbelbestemmingen

Verder zijn op de verbeelding de dubbelbestemmingen opgenomen zoals die op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied en Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen gelden. Deze dubbelbestemmingen zijn in de regels van een regeling voorzien conform het vigerende bestemmingsplan. Op de gronden zijn de volgende dubbelbestemmingen van toepassing:

- Waarde – Archeologie 2
- Waarde – Archeologie 3
- Cultuurhistorisch waardevol gebied.

Voorwaardelijke bepalingen

Teneinde zeker te stellen dat een aantal ruimtelijke ontwikkelingen uitgevoerd worden die bepalend zijn voor de planopzet, zijn in de regels voorwaardelijke bepalingen opgenomen. Daarbij gaat het om de volgende zaken:

- Landschappelijke inpassing (conform inrichtingsplan)
- Inpassing woonkavels (conform indicatieve voorstellen voor bebouwing en erfbeplanting in het landschappelijk inpassingsplan)
- Sloop van bebouwing (stallen en erfverharding)
- Fasering van de woningbouw.

9 DE PROCEDURE

9.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het plan aangeboden aan de provincie Gelderland en het Waterschap Rivierenland.

9.2 Te volgen procedure

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan een ieder een zienswijze indienen. De eventuele zienswijzen zullen beoordeeld worden en aanvullend in dit bestemmingsplan worden opgenomen.