

Bestemmingsplan

Buitengebied V

(Agrarisch gebied Bijsterhuizenstraat/Palkerdijk)

Toelichting

Voorschriften

Gemeente Nijmegen

GEMEENTE NIJMEGEN

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED V

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	1
2. VIGERENDE REGELING	3
2.1. Het raadsbesluit	3
2.2. Het besluit van Gedeputeerde Staten	3
2.3. Het Koninklijk Besluit	4
3. BESTAANDE SITUATIE	5
3.1. Landschap	5
3.2. Landbouw	5
3.3. Overige functies	6
3.4. Milieuhygiënische aspecten	6
4. ONTWIKKELINGEN	9
4.1. Stedelijke ontwikkelingen	9
4.2. Stedelijk uitloopgebied	9
5. BELEID	11
5.1. Doelstellingen	11
5.2. Ontwikkeling landbouw	11
5.3. Stedelijk uitloopgebied	13
5.4. Functieverandering van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen	14
6. HET JURIDISCH PLAN	15
7. RESULTATEN VAN INSpraak EN OVERLEG EX ART. 10 BRO	21
7.1. Inspraak	21
7.2. Vooroverleg ex artikel 10 Bro	27

Nijmegen, september 1997.

 Pouderoyen Compagnons
Vormgeving van Stad en Land bv
St. Stevenskerkhof 2 / Postbus 156
6500 AD NIJMEGEN
Tel: 024 - 3 22 45 79
Fax: 024 - 3 24 12 40

1. INLEIDING

Dit bestemmingsplan betreft het westelijk deel van het buitengebied van de gemeente Nijmegen. De onderhavige gronden zijn begrepen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Nijmegen, vastgesteld op 15 januari 1981. Het plan buitengebied bevat drie deelgebieden: zuid, west en oost. Voorliggende herziening heeft enkel betrekking op het noordwestelijk gedeelte van deelgebied west (blad 1).

Formeel gezien is dit bestemmingsplan aan herziening toe, aangezien de wettelijke termijn van dit plan (10 jaar) ruimschoots overschreden is. Daarnaast zijn er inhoudelijke overwegingen om dit bestemmingsplan te herzien. Met name is een knelpunt, dat door GS en de Kroon aan onderdelen van het bestemmingsplan goedkeuring is onthouden, waardoor enkele hier gevestigde agrarische bedrijven nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden hebben.

Met deze herziening wordt beoogd de bestemmingsregeling aan te passen aan de thans gebruikelijke, moderne inzichten voor dergelijke gebieden en tevens de knelpunten op te lossen, die zijn ontstaan naar aanleiding van de GS- en kroonbesluiten.

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 worden de vigerende planologische regelingen en de besluiten van GS en Kroon beschreven.

In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie in het plangebied, waaronder de verschillende aanwezige functies, beschreven.

Hoofdstuk 4 gaat in op een aantal ontwikkelingen, die mede samenhangen met de planontwikkeling in regionaal verband.

Op basis van de huidige situatie en te verwachten ontwikkelingen worden in hoofdstuk 5 uitgangspunten voor het gemeentelijk beleid geformuleerd.

Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische regeling.

Tenslotte geeft hoofdstuk 7 de resultaten van inspraak en overleg zoals dat heeft plaatsgevonden op grond van artikel 10 Bro.

2. VIGERENDE REGELING

2.1. Het raadsbesluit

In de vigerende regeling is het plangebied grotendeels bestemd tot 'agrarisch stadsrandgebied' (artikel 7). Binnen deze bestemming is daarbij aan de bestaande agrarische bedrijven een 'agrarisch bouwperceel' toegekend. Binnen het agrarisch bouwperceel mag de agrarische bebouwing (bedrijfsgebouwen en dienstwoning) worden opgericht. Voorts zijn op de kaart, aangrenzend aan de agrarische bouwpercelen, gronden aangegeven waarbinnen, na wijziging door B en W, eveneens agrarische bebouwing mag worden opgericht ten behoeve van de uitbreiding van het desbetreffende bedrijf (het zg. uitbreidingsgebied).

2.2. Het besluit van Gedeputeerde Staten

Bij hun besluit van 29 maart 1982 overwogen Gedeputeerde Staten het volgende.

'Naar de mening van hun college is het uit een oogpunt van bedrijfsvoering in het algemeen aanvaardbaar en noodzakelijk dat de bouwpercelen van reële agrarische bedrijven zo mogelijk 1 ha groot zijn. Nochtans kan het uit een oogpunt van natuur, landschap, recreatie en woonmilieu verantwoord zijn om aan de agrarische belangen beperkingen (onder andere een kleiner bouwperceel dan genoemd) te stellen. In deelgebied west bestaat daartoe evenwel slechts aanleiding, waar het betreft de bouwpercelen, gelegen aan het gedeelte van de Oud Palkerdijk tussen de Woeziksestraat en de Wijchenseweg, alsmede de Woeziksestraat zelf en het bouwperceel langs de Jonkerstraat. Aldaar is sprake van een zodanige vermenging van functies dat een kleiner bouwperceel gewenst is.

In verband daarmee moet goedkeuring worden onthouden aan de overige, op blad 1 (deelgebied west) van de plankaart voorkomende agrarische bouwpercelen, inclusief de daarbij geprojecteerde uitbreidingsgebieden.

Voorts onthielden GS goedkeuring aan de gebruiksbepaling inhoudende dat het gebruik van opstallen voor het houden van meer dan enig vee (meer dan 100 mestvarkenseenheden) in strijd is met de bestemming 'agrarisch stadsrandgebied' (artikel 7.6.2. onder 5).

Genoemde regeling achtte het college voor het deelgebied west te beperkend voor de agrarische bedrijfsvoering.

Voor het overige keurden GS het bestemmingsplan 'Buitengebied' goed.

2.3. Het Koninklijk Besluit

De Kroon vernietigde bij besluit d.d. 13 december 1984 in zoverre het besluit van GS dat enkel aan de uitbreidingsgebieden goedkeuring werd onthouden; de agrarische bouwpercelen werden wel goedgekeurd.

De Kroon vernietigde tevens artikel 7.5.1. Deze bepaling bevatte de bevoegdheid van B en W om de aangegeven bouwpercelen te vergroten ter plaatse van de op de kaart aangegeven uitbreidingsgebieden. De Kroon overwoog daarbij dat niet gebleken is van de noodzaak om deze vergroting afhankelijk te stellen van toepassing van de in dit artikel vervatte wijzigingsbevoegdheid.

Daarnaast onthield de Kroon goedkeuring aan het bepaalde in artikel 1 onder j. Deze bepaling bevatte de omschrijving van het begrip 'enig vee'.

De overige besluiten van de Kroon hadden geen betrekking op voorliggend plangebied.

3. BESTAANDE SITUATIE

3.1. Landschap

Het plangebied is gelegen tussen de A73 en de Bijsterhuizenstraat, welke de gemeentegrens met Beuningen vormt. Aan de zuidzijde wordt het door een groenzone afgeschermd van het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Bijsterhuizen. Ten oosten van de A73 bevindt zich de woonwijk Lindenholt.

Het plangebied maakt deel uit van een open komgebied, dat met het komgebied in de gemeente Beuningen in ruimtelijk opzicht een eenheid vormt.

De bebouwing is hoofdzakelijk gegroepeerd ter weerszijden van de Bijsterhuizenstraat. Het plangebied heeft een open karakter. Beplantingselementen zijn beperkt tot de erfbeplantingen en een boomgaard met windsingel. De beleving van het gebied wordt sterk mede bepaald door de A73.

De bodem bestaat hoofdzakelijk uit zware komklei. De bodemgesteldheid wijkt enigszins af van de meer naar het westen gelegen komkleigronden, doordat hier afzettingen van het pleistocene vlechtende riviersysteem voorkomen. De zware komklei wordt hierdoor afgewisseld met lichtere gronden. De zware kleigronden zijn vrijwel uitsluitend geschikt voor grasland. Op één van de lichtste gronden komt een boomgaard voor; een bodemgebruiksvorm die in het overige komgebied niet voorkomt.

Vanwege het intensieve bodemgebruik en het ontbreken van waardevolle landschapselementen komen in het plangebied voorzover bekend geen bijzondere natuurwaarden voor. In de directe nabijheid van het plangebied in de gemeente Beuningen ligt het Personenbos met ondermeer een bijzondere vegetatie en een dassenburcht.

Aan de Bijsterhuizenstraat komt een terrein voor van grote archeologische betekenis vanwege de hier voorkomende sporen van bewoning uit de Romeinse tijd.

3.2. Landbouw

In het plangebied zijn 4 agrarische bedrijven gevestigd: 3 bedrijven met een zwaartepunt in de veehouderij en een fruitteeltbedrijf. De veehouderijbedrijven betreffen een intensief mestvarkensbedrijf, een melkveehouderijbedrijf en een gemengd agrarisch bedrijf. Uit inventarisatiegegevens van de provincie Gelderland, onderafdeling Landinrichting en Landbouw blijkt dat het in het algemeen volwaardige agrarische bedrijven betreft. Aangezien de huiskavels van een deel van deze bedrijven beperkt van omvang zijn, wordt ook in de wijdere omgeving grond gehuurd.

Het fruitteeltbedrijf oefent tevens detailhandel uit op ondergeschikt niveau.

3.3. Overige functies

In de directe nabijheid van één van de agrarische bedrijven bevindt zich een burgerwoning.

Door het plangebied lopen drie gasleidingen van de Nederlandse Gasunie van meer dan 18 bar alsmede een hoogspanningsleiding. Voorts loopt over het gebied een straalpad van de PTT.

3.4. Milieuhygiënische aspecten

3.4.1. Geluid

Het gehele plangebied ondervindt geluidhinder van de A73.

3.4.2. Water

Door het zuidelijk deel van het plangebied loopt de Nieuwe Wetering. Door middel van deze Wetering wordt vanuit het Maas-Waalkanaal water ingelaten in het Land van Maas en Waal. Tevens heeft de Nieuwe Wetering een belangrijke functie voor de waterafvoer.

3.4.3. Bodem

Middels overleg tussen de gelderse gemeenten en de Provincie Gelderland, zijn een aantal afspraken gemaakt welke moeten zorgen voor een praktische invulling van het gemeenschappelijke beleid met betrekking tot het bodemonderzoeks- en bodemsaneringsbeleid. Deze afspraken zijn vastgelegd in de nota 'Eenheid in Aanpak II'. Deze nota is als beleidsuitgangspunt door Gedeputeerde Staten van de Gelderland vastgesteld.

In principe is voor de provinciale toetsing van een bestemmingsplan een bodemonderzoek noodzakelijk. In de nota 'Eenheid in aanpak II' is echter als uitgangspunt neergelegd, dat voor bestemmingsplannen buitengebied het verkennend bodemonderzoek later mag worden uitgevoerd.

Historisch bodemonderzoek is wel voor de toetsing van het bestemmingsplan door de provincie noodzakelijk. De resultaten van een dergelijk onderzoek zijn bepalend voor de vraag waar en wanneer een verkennend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd.

Wanneer geen functiewijziging plaatsvindt dan wel een functiewijziging plaatsvindt maar de bestemming niet 'gevoeliger' wordt, kan worden volstaan met het historisch onderzoek indien er redelijkerwijs geen ernstige verontreinigingen zijn te verwachten, dan wel kan het verkennend bodemonderzoek worden uitgesteld totdat bedoelde functiewijziging plaatsvindt. Wanneer de functie 'gevoeliger' wordt gaat de voorkeur uit naar een daadwerkelijke uitvoering van het bodemonderzoek.

Indien echter niet duidelijk is wanneer de realisering van het (het betreffende onderdeel van) bestemmingsplan zal plaatsvinden, kan worden gewacht tot het moment dat daadwerkelijke realisering.

Voor wat betreft de bestaande functies in het plangebied (voornamelijk agrarisch), is in het onderhavige geval sprake van een bestemmingsplan met een overwegend consoliderend karakter.

In het kader van het hiervoor uiteengezette beleid kan i.c. worden volstaan met een historisch onderzoek. Een verkennend bodemonderzoek (conform NVN-5740) zal eerst worden uitgevoerd op het moment dat sprake is van een functiewijziging, bijvoorbeeld zoals het gebruik maken van de mogelijkheid om een bedrijf of woning uit te breiden/op te richten danwel van de in het plan opgenomen bevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening om het plan te wijzigen.

Het plangebied is - voor zover bekend - altijd in gebruik geweest voor agrarische doeleinden (weide, akkerland en boomgaard).

Uit de bodemkaart van Nederland kan worden afgeleid dat de bodem ter plaatse uit zware klei bestaat behorende tot de rivierkleigronden.

Het grondwater bevindt zich op circa 1 meter minus maaiveld en stroomt globaal in noordwestelijk richting.

In het plangebied bevinden zich vier agrarische bedrijven. Deze vallen allen onder de werking van de Wet milieubeheer. Het betreft een fruitteeltbedrijf en drie bedrijven waarbij het zwaartepunt op de veehouderij ligt (runderen en/of varkens).

Met betrekking tot deze bedrijven zijn een aantal activiteiten te onderscheiden die mogelijk kunnen leiden tot bodemverontreiniging. Op deze bedrijven bevinden zich bovengrondse olietanks en er worden afgewerkte olie en bestrijdingsmiddelen opgeslagen. Verder blijkt dat op het fruitteeltbedrijf olie- en smeermiddelen worden opgeslagen en is ten tijde van de vergunningverlening in het kader van de milieuwetgeving geconstateerd dat er accu's werden opgeslagen.

Op het bedrijf aan de Broekstraat 176 is een ondergrondse olietank aanwezig geweest. Deze is inmiddels verwijderd.

In januari 1996 heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden in het kader van de bouwvergunningverlening voor een opslagloods voor het fruitteeltbedrijf.

Uit de rapportage van dat onderzoek (uitgevoerd conform NVN-5740) blijkt dat geen van de parameters waarop vaste bodem en grondwater zijn onderzocht, is aangetoond in concentraties boven de streefwaarden.

Andere bodemonderzoeken zijn niet bekend.

Dit deelgebied zou volgens deze beleidsnota's tot een stadslandschap ontwikkeld moeten worden. Dit gebied betreft evenwel grotendeels Beunings grondgebied.

Het ligt voor de hand, dat voor deze ontwikkeling wordt aangesloten bij de groenvoorzieningen en fietspaden die ontwikkeld worden op en rondom het bedrijventerrein Bijsterhuizen. Deze zouden kunnen worden verbonden met bestaand en te ontwikkelen bos in aansluiting op het Personenbos. Dit betekent, dat het Nijmeegse grondgebied i.c. het onderhavige plangebied wat deze ontwikkeling betreft naar verwachting buiten schot blijft.

5. BELEID

5.1. Doelstellingen

Voor het plangebied worden de volgende doelstellingen geformuleerd:

1. Ontwikkeling landbouw

Het huidige gebruik is hoofdzakelijk agrarisch. Het gemeentelijk beleid is erop gericht dat de bestaande agrarische bedrijven zich binnen de randvoorwaarden die de milieuwetgeving stelt goed kunnen ontwikkelen.

2. Ontwikkeling stedelijk uitloopgebied

Het plangebied ligt in de stedelijke invloedssfeer en behoort tot het directe uitloopgebied vanuit met name de wijk Lindenholt. De gemeente streeft na, dat de mogelijkheden om als uitloopgebied te functioneren behouden blijven en zo mogelijk verbeterd worden.

In de volgende paragrafen worden deze uitgangspunten nader uitgewerkt.

5.2. Ontwikkeling landbouw

In het plangebied zijn enkele volwaardige agrarische bedrijven gevestigd. Op grond van de vigerende planologische regeling hebben deze bedrijven slechts geringe uitbreidingsmogelijkheden. De gemeente wenst de betreffende bedrijven in dit bestemmingsplan een normaal ontwikkelingsperspectief te bieden. Daarbij wordt geen onderscheid aangebracht naar de aard van de agrarische productie (bijv. onderscheid in grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven). Met een volwaardige agrarische ontwikkeling wordt een tegenwicht geboden aan de stedelijke ontwikkeling in de directe omgeving.

Teneinde het contrast met het stedelijk gebied te behouden zal een onevenredige ruimtelijke verdichting met bebouwing voorkomen moeten worden. Om deze reden is vestiging van nieuwe agrarische bedrijven in het plangebied niet gewenst.

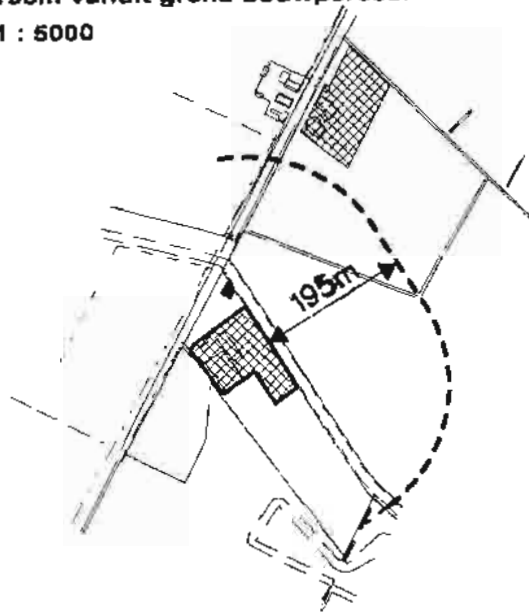
Naast het bestemmingsplan zal de ontwikkeling van de veehouderijbedrijven gereguleerd worden in het kader van het regionaal ammoniakreductieplan. Daarnaast is de milieuwetgeving bepalend voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven. Door ligging nabij burgerwoningen dan wel stedelijk gebied (bedrijventerrein Bijsterhuizen) kan de stankrichtlijn¹ een belangrijke belemmering voor de bedrijfsontwikkeling van een agrarisch bedrijf betekenen.

¹ Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996.

In het kader van voorliggend plan heeft één agrarisch bedrijf (Palkerdijk 100) op grond van genoemde Richtlijn een stankcirkel. In het kaartje hieronder is deze stankcirkel inzichtelijk gemaakt. De afstand tussen het agrarisch bedrijf en de ligging van de stankcirkel bedraagt 195 m en is berekend op basis van 2500 mve (mestvarkeneenheden).

Uit het kaartje blijkt dat de aanwezige stankcirkel voor de situatie in het plangebied en de toegestane ontwikkelingen daarbinnen geen problemen oplevert.

STANKCIRKEL
195m vanuit grens bouwperceel
1 : 5000



Stankcirkel behorende bij het agrarisch bedrijf Palkerdijk 100

Vanouds is de Over-Betuwe van grote betekenis voor de glastuinbouw. Vanwege de stedelijke ontwikkeling in het kader van het Knooppunt Arnhem-Nijmegen zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor glastuinbouw in de Over-Betuwe ingekaderd en vindt overloop plaats naar het land van Maas en Waal. Teneinde ongewenste effecten van deze sector op ruimte, milieu en water te reguleren en te concentreren is het provinciaal beleid gericht op ontwikkeling van glastuinbouw in projectvestigingen. In dit verband is ondermeer een projectvestiging nabij de ARN-centrale in studie. Geleidelijke ontwikkeling van glastuinbouw buiten projectvestigingen, zoals in het plangebied, dient te worden voorkomen. Daarom wordt in dit bestemmingsplan slechts ruimte geboden voor glastuinbouw als beperkte teeltondersteunende activiteit. Daarnaast wordt via vrijstelling de mogelijkheid gecreëerd voor het oprichten van tunnelkassen. Hierbij dient te worden aangesloten bij de bestaande bebouwing.

In het plangebied is bij alle vier agrarische bedrijven een (eerste) bedrijfswoning aanwezig. Bij twee agrarische bedrijven is een tweede bedrijfswoning direct toegestaan. Dit is ter plaatse op de plankaart met een '*' aangeduid. Voor de overige twee bedrijven is een eventuele tweede bedrijfswoning uitsluitend toegestaan middels een nadere procedure, namelijk een vrijstelling (ex artikel 15 Wet op de Ruimtelijke Ordening). Bij deze vrijstelling horen voorwaarden. Het moet onder meer een volwaardig tweemans-bedrijf betreffen, er mogen geen beperkingen ontstaan voor omliggende functies en voldaan moet worden aan de vereisten voortvloeiend uit de Wet geluidhinder.

Met het oog op de volksgezondheid moet op grond van provinciale richtlijnen tussen boomgaarden of kassen en burgerwoningen een onderlinge afstand van 50 m in acht genomen worden. Voor dit bestemmingsplan is deze afstandseis niet relevant; immers, de enige burgerwoning die reeds binnen het plangebied aanwezig is wordt direct omgeven door bedrijfsgebouwen t.b.v. een veehouderijbedrijf en ligt bovendien op een afstand van meer dan 650 m van de betreffende boomgaard. Een burgerwoning op Beunings grondgebied grenst aan een bestaande boomgaard; dit betreft een reeds bestaande situatie. Opgemerkt wordt verder dat binnen dit plan geen directe nieuwbouwmogelijkheid geboden wordt voor woningen.

5.3. Stedelijk uitloopgebied

Eén van de doelstellingen van de gemeente is ontwikkeling van het plangebied als deel van het stedelijk uitloopgebied.

In §4.2 is reeds het voornemen beschreven om dit gebied recreatief aantrekkelijker te maken door ontwikkeling van bos en water. De gemeente staat positief tegenover een dergelijke ontwikkeling. Verdere uitbouw als stadslandschap vraagt echter om een nadere inrichtingsstudie, die ook financieel vertaald zal moeten worden. Het zou voor de hand liggen, om gezamenlijk met de gemeente Beuningen een dergelijke studie uit te voeren.

Het is thans te prematuur om, vooruitlopend op een nadere inrichtingsstudie, in dit bestemmingsplan een regeling hiervoor op te nemen.

Wel kan in het plangebied ruimte geboden worden om gronden in te richten voor intensieve vormen van recreatie, zoals bijv. volkstuinen. Voor een afbouwend agrarisch bedrijf zou dit een optie kunnen zijn.

De andere functies binnen deze bestemming zijn: behoud en/of herstel van de ruimtelijke karakteristiek en extensief recreatief medegebruik; een en ander met de bijbehorende voorzieningen.

Voorts zijn de gronden ter plaatse van het archeologisch monument bestemd voor behoud en herstel van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische en archeologische waarden (sporen van bewoning uit de Romeinse tijd).

Tot slot is ook de aanwezige detailhandel in groenten en fruit, voorzover deze een ondergeschikt deel uitmaakt van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf, positief bestemd; zie de aanduiding 'gf' op de kaart.

Gezien de nabijheid van de A73 zijn ook geluidwerende voorzieningen toegestaan.

Agrarische bouwpercelen

De agrarische bouwpercelen zijn alle gelegen binnen de bestemming 'agrarisch stadsrandgebied'. De situering van de agrarische bouwpercelen is enerzijds gebaseerd op de overwegingen van de Kroon (zie het hoofdstuk 'vigerende regeling'). Anderzijds is er met de afdeling Landinrichting en Landbouw van de provincie Gelderland intensief overleg gepleegd over de bouwpercelen. Ook zijn de agrarische bedrijven ter plaatse bezocht. De begrenzing van de bouwpercelen is bepaald aan de hand van de reeds aanwezige bebouwing, praktische bouw mogelijkheden, individuele wensen en stankcirkels in verband met bedrijven op het bedrijventerrein Bijsterhuizen.

Bebouwing binnen het bouwperceel

Voor alle bouwpercelen geldt in principe eenzelfde regeling. Binnen het bouwperceel mogen de agrarische bedrijfsgebouwen met de bijbehorende dienstwoning worden gebouwd. Ingeval er reeds twee dienstwoningen aanwezig zijn, zijn deze uiteraard toegestaan. Deze zijn met een '**' aangeduid op de plankaart. Voor het overige geldt dat uitbreiding van het aantal bedrijfswoningen uitsluitend middels vrijstelling van Burgemeester en Wethouders is toegestaan (artikel 3.3.3). Bij de vrijstellingen dienen een aantal zaken te worden afgewogen (zie hierna onder het kopje 'vrijstellingen').

Kassen zijn uitsluitend toegestaan voorzover ze een teeltondersteunende nevenfunctie hebben. De toegestane bebouwde oppervlakte van deze kassen is gesteld op maximaal 600 m². Via vrijstelling met bijbehorende voorwaarden (artikel 3.3.1) is een maat van maximaal 2000 m² toegestaan. Als voorwaarde geldt onder meer dat er geen sprake mag zijn van doorgroei naar een glastuinbouwbedrijf.

Bebouwing buiten de agrarische bouwpercelen

Buiten de agrarische bouwpercelen zijn enkel andere bouwwerken ten behoeve van deze bestemming toegestaan, zoals erfafscheidingen.

De regeling voor de andere bouwwerken op de agrarische bouwpercelen maakt een onderscheid naar aard en hoogte van deze bouwwerken. Het onderscheid is van betekenis omdat de bedoelde bouwwerken qua verschijningsvorm sterk van elkaar kunnen afwijken; daarmee kan ook de invloed op het landschap variëren.

Vrijstellingen ex artikel 15 Wet op de Ruimtelijke Ordening

Artikel 3.3.1. bevat een vrijstellingsbevoegdheid voor vergroting van het bebouwingsoppervlak teeltondersteunende kassen binnen het agrarisch bouwperceel. De vrijstelling kan enkel verleend worden als deze vergroting noodzakelijk is voor de doelmatige ontwikkeling/bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf, dat wil zeggen dat de kassen noodzakelijk moeten zijn om vollegrondsteelten doelmatig uit te voeren. Bovendien geldt als voorwaarde dat het teeltondersteunend karakter gewaarborgd blijft; zo mag het bedrijf niet doorgroeien naar een glastuinbouwbedrijf.

Onder teeltondersteunend wordt verstaan, dat de teelt onder glas ten dienste staat van de teelt in de volle grond. Hierbij kan gedacht worden aan het opkweken van plantmateriaal en het voortrekken van gewassen. Voorwaarde daarbij is dat de onderafdeling Landinrichting en Landbouw van de provincie Gelderland om advies wordt gevraagd.

Artikel 3.3.2. bevat de vrijstellingsmogelijkheid om af te wijken van het bepaalde over bebouwing buiten het agrarisch bouwperceel. Daarmee is bijvoorbeeld de mogelijkheid geboden om ook voedersilo's met een hoogte van maximaal 10 m buiten het agrarisch bouwperceel op te richten. Voedersilo's, sleufsilos en tunnelkassen mogen daarbij enkel aansluitend aan het agrarisch bouwperceel worden opgericht.

Artikel 3.3.3. bevat de vrijstellingsmogelijkheid voor de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning binnen het agrarisch bouwperceel. Als daarbij behorende voorwaarden zijn onder meer genoemd dat er sprake moet zijn van een volwaardig agrarisch tweemansbedrijf, dat blijvend toezicht door twee personen op het bedrijf noodzakelijk is, dat er geen beperkingen mogen ontstaan voor omliggende functies en/of de ontwikkeling daarvan. Burgemeester en Wethouders vragen advies aan de Provincie Gelderland, Dienst Ruimte Economie en Welzijn, afdeling Landelijk gebied.

Wijzigingen ex artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening

In artikel 3.4. zijn diverse wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Deze mogelijkheden tot wijzigingen zijn een rechtstreeks gevolg van de gewenste ontwikkelingen in dit deel van het buitengebied.

De vormverandering/vergroting van de aangegeven agrarische bouwpercelen moeten, indien dit past binnen de ter plaatse gewenste bedrijfsvoering, in principe kunnen worden toegestaan (artikel 3.4.1.). Daarbij is echter ondermeer voorwaarde dat het nabijgelegen bedrijventerrein Bijsterhuizen en ook nabijgelegen woningen geen onevenredig nadeel ondervinden.

De problematiek van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen speelt in elk buitengebied een rol. Om te voorkomen dat deze gebouwen ofwel vervallen ofwel aangewend worden voor functies die buitengebied-vreemd zijn en daarmee een bedreiging kunnen vormen voor het omliggende gebied (ruimtelijk, verkeerskundig en milieuhygiënisch) dient er een passende en reële oplossing voor deze problematiek te worden gevonden.

Derhalve is er voor alle voormalige boerderijen de mogelijkheid om deze te bestemmen voor woondoeleinden (zie artikel 3.4.2.). Het agrarisch bouwperceel kan daartoe gewijzigd worden in de bestemming 'woondoeleinden'. Belangrijke randvoorwaarde daarbij is dat de woning in de voormalige boerderij geen onevenredige belemmering vormt voor de bedrijfsontwikkeling van naastgelegen agrarische bedrijven, voortvloeiend uit de milieuwetgeving. Verder mag het aantal woningen niet worden vermeerderd.

Tenslotte is er een wijzigingsmogelijkheid opgenomen voor volkstuinen (artikel 3.4.3.). Voor een verder uiteenzetting wordt verwezen naar 5.3. 'stedelijk uitloopgebied'.

Aanlegvergunningstelsel

Het aanlegvergunningstelsel heeft als doel de bescherming van het archeologisch monument (sporen van bewoning uit de Romeinse tijd) te waarborgen. Een aantal werkzaamheden zijn aan het vereiste van een aanlegvergunning gekoppeld, zodat een onevenredige aantasting van cultuurhistorische en/of archeologische waarden voorkomen wordt.

Gebruiksbeplanning

De gebruiksbeplanning heeft tot doel de ruimtelijke en functionele waarden in het gebied te beschermen.

Middels deze gebruiksbeplanning is het kleinschalig kamperen toegestaan op gronden voorzover gelegen binnen de aanduiding 'agrarisch bouwperceel'. Voorts zijn stacaravans niet toegestaan.

Artikel 4. Woondoeleinden.

Binnen deze bestemming is één burgerwoning opgenomen. Deze is gelegen in het noordelijke gedeelte van het plangebied.

De term woning betreft de woning inclusief aan- en uitbouwen. Dit betekent dat bij de berekening van de inhoud van de woning ook deze aan- en uitbouwen worden meegerekend.

De maatvoering van de bebouwingsregeling is ontleend aan die van het vigerend plan.

Artikel 5. Verkeersdoeleinden.

Deze bestemming richt zich niet op hoofdverkeerswegen; de A73 is niet in voorliggende herziening opgenomen.

De bestemming heeft enkel betrekking op de oprit naar het viaduct over de rijksweg.

Artikel 6. Water.

De bestemming is toegekend aan de Nieuwe Wetering met de bijbehorende oevers.

Artikel 7. Leidingen.

Deze bestemming heeft betrekking op de in het plangebied gelegen hoogspanningsleiding en op drie gasleidingen van de Nederlandse Gasunie.

De bestemming is een dubbelbestemming. Dit betekent dat de bestemming 'leidingen' tevens van toepassing is naast de 'onderliggende' bestemmingen. Daarbij is in de voorschriften bepaald dat voor de onderliggende bestemmingen enkel gebouwd mag worden als de veiligheid van de leidingen niet wordt geschaad; zie de onder 7.3. vermelde vrijstellingsbevoegdheid.

Ook het in artikel 7.4.1. opgenomen aanlegvergunningstelsel is gericht op de bescherming van de leidingen.

Artikel 8. Straalpad.

De aanduiding heeft betrekking op een straalpad van de PTT.

Ter bescherming van het straalpad is bepaald dat er in dit gebied niet hoger mag worden gebouwd dan 63 m.

Artikel 9. Dubbeltelbepaling.

Door wijziging in de begrenzing van het bouwperceel zouden regelingen die aan het bouwperceel zijn verbonden, kunnen worden ontdoken. De dubbeltelbepaling verhindert dat.

Artikel 10. Algemene vrijstellingsbevoegdheid.

De vrijstellingsbevoegdheid maakt het mogelijk om ondergeschikte bouwwerken van openbaar nut te kunnen bouwen.

Artikel 11. Overgangsbepalingen.

Deze bepaling regelt het regime van bebouwing en van gebruik van de grond, dat strijdig is met het plan. Strijdigheid met het plan wordt voor bebouwing gezien op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan. Voor gebruik van de grond anders dan voor bebouwing wordt de strijdigheid beoordeeld naar het moment waarop het plan van kracht wordt.

Artikel 12. Titel.

Hier staat de benaming van dit plan vermeld.

Artikel 13. Procedureregels voor vrijstellingen en wijzigingen.

Bij de voorbereiding van vrijstellingen (ex artikel 15 Wet op de Ruimtelijke Ordening en wijzigingen (ex artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening) dienen de in het artikel aangegeven procedures gevolgd te worden.

7. RESULTATEN VAN INSPRAAK EN OVERLEG EX ART. 10 BRO

7.1. Inspraak

In het kader van de inspraak is het voornemen om het onderhavige bestemmingsplan in procedure te brengen bekendgemaakt in De Brug van 12 juni 1996. De belanghebbenden in het gebied Bijsterhuizenstraat/Palkerdijk zijn per brief d.d. 11 juni 1996 op de hoogte gesteld en gewezen op de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen.

Van deze inspraakmogelijkheid hebben 7 insprekers gebruik gemaakt, te weten:

1. J.M.P. Peters, Pastoor van de Kampstraat 15, 5386 AH Geffen;
2. A.H.G. Peters, Steenheuvelsestraat 30, 6578 AC Leuth;
3. J.J.A. Peters, Wanmolen 31, 6641 XL Beuningen;
4. J.H.I. Peters, Grootestraat 38a-40, 6634 AD Batenburg;
5. Maatschap Derks, Broekstraat 176, 6545 AK Nijmegen;
6. P.H.M. Zegers, Bijsterhuizenstraat 15, 6546 AK Nijmegen;
7. Stichting Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg
namens fa Gebr. P. en T. Broekman, Palkerdijk 100, 6546 AM
Nijmegen.

Hierna volgt een verkorte weergave van de inhoud van de ingediende inspraakreacties en het gemeentelijk standpunt terzake.

1 t/m 4 J.M.P. Peters, A.H.G. Peters, J.J.A. Peters en J.H.I. Peters

Verkorte weergave inhoud inspraakreactie

De door de sub 1 t/m 4 genoemde inspreker gegeven reacties betreffen het perceel kadastraal bekend gemeente Neerbosch, sectie L nr. 49. Insprekers zijn gezamenlijk eigenaar van dit perceel, dat grenst direct aan de zuidgrens van het onderhavige plangebied.

Insprekers vrezen door de voorgestelde wijzigingen ernstig te worden gedupeerd vanwege beperkingen op recreatief ruimtegebruik, te verwachten stankoverlast en verdergaande beperkingen voor eventuele bebouwing.

Inspreker sub 4 vreest bovendien voor een inboeting van de grondwaarde en voor schade als gevolg van de aanleg van buizen, kabels, duikers etc.

Reactie van gemeentewege

Bedoeld, merendeels met bosschage begroeide perceel is gelegen buiten de begrenzing van het onderhavige plangebied. Het is gesitueerd direct ten zuiden daarvan.

In het inmiddels grotendeels in werking getreden bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Groot Bijsterhuizen, deelgebied Nijmegen' is bedoeld perceel opgenomen binnen de bestemming 'Groendoeleinden' (categorie G).

Een en ander met het oog op de aanleg van groenvoorzieningen en watergangen/-partijen ten dienste van het geplande en in inmiddels in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Bijsterhuizen. De binnen deze bestemming toegestane bebouwing is beperkt naar aard en omvang en mag slechts ten dienste van deze bestemming zijn (onderhouds- en nutsgebouwtjes). In een expliciete actief-recreatieve functie voorziet genoemde bestemming niet. Het perceel kent overigens ook geen feitelijk reëel recreatief gebruik.

Bezwaren tegen de bestemming 'Groendoeleinden' zoals neergelegd in het bedoelde bestemmingsplan zijn tijdens de totstandkomings-procedure daarvan door insprekers niet ingediend.

De hier aan de orde zijnde gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' voorziet primair in een regeling/vastlegging van het bestaande voornamelijk agrarische gebruik binnen het plangebied, met dien verstande dat de omvang van de agrarische bouwpercelen groter is dan in het geldende plan.

Aan het perceel van insprekers grenst het agrarisch perceel Palkerdijk 100, alwaar sprake is van een bestaande groententeeltbedrijf annex varkensmesterij. Reeds in het geldende bestemmingsplan is dit agrarische bedrijf als zodanig bestemd, zij het dat het bouwperceel kleiner is.

Het bedrijf beschikt over een milieuvergunningen voor het houden van in totaal 2500 mestvarkens. Een stal voor circa 1225 mestvarkens is reeds gerealiseerd in het bouwperceelgedeelte dat grenst aan het perceel van insprekers. Binnen het vergrote bouwperceel is de bouw van een tweede varkensstal mogelijk.

Het vergunde aantal mestvarkens brengt ingevolge de brochure Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996 weliswaar een stankcirkel van 195 meter met zich mee waarbinnen het perceel van insprekers is gelegen, maar het (toegestane) gebruik binnen de bestemming 'Groendoeleinden' betreft niet een stankhindergevoelig bestemming als bedoeld in genoemde Richtlijn. Overigens wordt de stankoverlast gereguleerd in het kader van de milieuwetgeving.

Uit het vorenstaande moet worden geconcludeerd dat noch het zeer extensieve feitelijke gebruik van het perceel noch het ingevolge de goedgekeurde bestemming toegestane gebruik het waarschijnlijk maken dat er sprake zal zijn van onaanvaardbare stankoverlast dan wel van de door insprekers gevreesde beperkingen van dat feitelijke gebruik.

Van verdergaande beperkingen voor eventuele bebouwingen op het perceel is evenmin sprake: deze mogelijkheden zijn reeds zeer beperkt zoals hiervoor uiteengezet is.

Dat de grondwaarde zal inboeten lijkt gezien de betrekkelijk geringe veranderingen die de voorgenomen herziening voor het perceel van insprekers met zich brengt, onwaarschijnlijk.

Wat betreft de gevreesde schade en grondtechnische isolatie moet worden opgemerkt, dat dit als gevolg van deze voorgenomen planherziening niet te verwachten valt.

- * Deze inspraakreacties geven geen aanleiding om het voorontwerp van het bestemmingsplan aan te passen.

5. Maatschap Derks, Broekstraat 176, 6546 AK Nijmegen

Verkorte weergave inhoud inspraakreactie

Verzoek om in het bestemmingsplan rekening te houden met de bouw van een tweede dienstwoning bij het agrarisch bedrijf van inspreker. Het aansluitende agrarische terrein bedraagt 27 ha. Verwezen wordt naar het positieve provinciale advies terzake van de dienst Ruimte Economie en Welzijn, afdeling Landelijk Gebied d.d. 29 maart 1995.

Reactie van gemeentewege

Uit overleg met inspreker is gebleken dat deze binnen afzienbare tijd wenst over te gaan tot realisering van de tweede bedrijfswoning. Het bedoelde provinciaal advies ondersteunt de noodzaak van deze tweede woning: er is sprake van een volwaardig agrarisch tweemans-bedrijf. Nader contact met de provinciale dienst Ruimte Economie en Welzijn, afdeling Landelijk Gebied heeft uitgewezen dat ook aan het terzake relevante criterium 'noodzakelijk blijvend toezicht door twee personen op het bedrijf' wordt voldaan. Een en ander vloeit voort uit de combinatie van melkvee/akkerbouwbedrijf en loonbedrijf.

De bedrijfswoning dient te voldoen aan de eisen zoals deze voortvloeien uit de Wet geluidhinder. In dit kader heeft aanvullend akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Uit dit onderzoek blijkt dat indien de woning wordt gebouwd achter de op de plankaart aangeduide 60 dB(A) contour (gezien vanuit de A73) de gevelbelasting voor deze woning niet meer zal bedagen dan 60 dB(A).

Tevens is aan Gedeputeerde Staten een verzoek hogere grenswaarden gedaan.

Teneinde de bedrijfswoning te situeren achter de genoemde contour is de vorm van het agrarisch bouwperceel aangepast.

Tevens is een bodemonderzoek in uitvoering voor de locatie van de geprojecteerde bedrijfswoning. Deze zal worden afgerond voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De resultaten van dit nog uit te voeren bodemonderzoek zullen worden vermeld in deze toelichting van het plan.

Alvast wordt opgemerkt dat gezien de historie van het gebied er geen reden is om aan te nemen dat de bodem vervuild zou zijn. Daarnaast is er reeds een verkennend bodemonderzoek verricht (d.d. 30 oktober 1996, conform NVN-5740) voor de gronden ongeveer 40 m gelegen ten noorden van de geprojecteerde bedrijfswoning. Daaruit is gebleken dat aldaar de kwaliteit van de grond en het grondwater in milieutechnische zin geen moeilijkheden oplevert.

Er bestaan vanuit planologisch oogpunt noch anderszins bezwaren tegen de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning.

- * De bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning wordt conform verzoek inspreker mogelijk gemaakt.

6. P.H.M. Zegers, Bijsterhuizenstraat 15, 6546 AK Nijmegen

Verkorte weergave inhoud inspraakreactie

Het bestaande koelhuis/loods is grotendeels buiten het op de plankaart aangegeven bouwperceel gelegen (zuidwest grens). Inspreker stelt voor om het bouwperceel aan de betreffende zijde te vergroten en aan de achterzijde - waar geen bebouwing te verwachten is - te verkleinen, zodat de totale oppervlakte gelijk blijft.

Reactie van gemeentewege

Het aangegeven bouwperceel is inderdaad niet in overeenstemming met de bestaande gebouwde toestand, hetgeen een omissie is. Er bestaan vanuit planologisch oogpunt noch anderszins bezwaren om aan het voorstel van inspreker tegemoet te komen.

- * Het bouwperceel is dan ook aangepast conform het voorstel van de inspreker.

7. Stichting Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg
namens fa Gebr. P. en T. Broekman, Palkerdijk 100, 6546 AM
Nijmegen

Verkorte weergave inhoud inspraakreactie

Verzoek om bouwperceel Palkerdijk 100 aan te passen aan de werkelijke situering van de geplande varkensstal (conform de verleende milieuvergunning). Daarnaast verzoek om het bouwperceel te vergroten tot een rechthoekig bouwblok, waardoor in de toekomst uitbreiding van de agrarische bedrijfsbebouwing met bijv. een werktuigenberging mogelijk is. E.e.a. teneinde recht te doen aan gerechtvaardigde bedrijfsbelangen.

Reactie van gemeentewege

Op 19 januari 1995 is van gemeentewege de beginselbereidheid uitgesproken tot planologische medewerking voor de bouw van een tweede varkensstal op basis van de d.d. 10 november 1994 verleende milieuvergunning. Bij deze vergunning is het aantal vergunde mestvarkens uitgebreid van 1225 tot 2500. Toen uit een nieuwe aanvraag milieuvergunning d.d. 21 april 1995 ('revisievergunning') de situering van de stal bleek te zijn gewijzigd, is de fa Broekman op 14 juni 1995 per brief te kennen gegeven, dat de gemeente Nijmegen bereid was in het toekomstige bestemmingsplan met deze nieuwe situering rekening te houden, met dien verstande dat met de begrenzing van het nieuwe bouwperceel 'strak' op de nieuwe situering zou worden aangesloten. Een en ander om ongewenste gevolgen voor het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Bijsterhuizen te voorkomen. Met deze laatstbedoelde brief is een situatietekening aan de fa Broekman meegezonden. Een reactie van de zijde van insprekers is uitgebleven. In verband met de lopende kroonprocedure bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Groot Bijsterhuizen' is indertijd een kopie van de brief met situatietekening toegezonden aan de Raad van State. De situering van het bouwperceel is bepalend geweest voor de definitieve kroonuitspraak m.b.t. het door de fa Broekman ingediende beroep tegen genoemd bestemmingsplan: 'aan het gedeelte van het plangebied gelegen binnen de stankcirkel behorende bij het bedrijf van de fa Broekman is door de Kroon alsnog goedkeuring onthouden (K.B. m.97002088 d.d. 28-04-1997)'.

Uitgangspunt bij de vastlegging van het bouwperceel in het hier aan de orde zijnde voorontwerpbestemmingsplan is geweest de situatietekening behorende bij de ontwerpschets d.d. maart 1995 voor het bouwplan zoals dat voor een beoordeling door de Welstandscommissie is ingediend. Dezelfde situatie heeft ten grondslag gelegen aan de milieuvergunning voor de uitbreiding van het aantal mestvarkens, voor welke uitbreiding deze stal is bedoeld.

Het schetsontwerp voorziet naast in een tweede varkensstal tevens in de bouw van een loods. Zowel stal als loods dienen binnen het voorgestelde bouwperceel te kunnen worden gebouwd. Terecht is door inspreker opgemerkt dat de stal niet geheel binnen het bouwperceel past. Met een geringe aanpassing van het bouwperceel kan deze omissie worden rechtgezet.

Gesteld kan dan ook worden dat na de gewenste aanpassing met de meest recente plannen van het bedrijf van de fa Broekman rekening is gehouden en ook de eerdere principetoezegging van gemeentewege is nagekomen.

Wat betreft een verdergaande vergroting van het bouwperceel reeds op dit moment, zoals door insprekers als wens te kennen is gegeven, dient het volgende te worden opgemerkt.

Het bestemmingsplan kent in artikel 3.4.1. voor Burgemeester en Wethouders een wijzigingsbevoegdheid tot vormverandering/vergroting van het agrarisch bouwperceel. Mocht in de toekomst het bedrijf blijken van een reële behoefte aan uitbreiding dan kan aan deze wijzigingsbevoegdheid toepassing worden gegeven. Eén van de criteria is dat er geen sprake mag zijn van een onevenredige belemmering voor onder meer de naastgelegen bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving.

Het bestemmingsplan biedt dan ook voldoende mogelijkheid om aan een eventuele toekomstige reële uitbreidingsbehoefte van het bedrijf van de fa Broekman tegemoet te kunnen komen.

- * Deze inspraakreactie heeft geleid tot een zodanige aanpassing van het bouwperceel Palkerdijk 100, dat de geplande nieuwe varkensstal overeenkomstig het ingediende schetsontwerp kan worden gebouwd.

Tot een verdere vergroting van het bouwperceel dan deze aanpassing heeft de reactie niet geleid.

7.2. Vooroverleg ex artikel 10 Bro

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

1. NV Nederlandse Gasunie;
2. Rijkswaterstaat, directie Gelderland;
3. Polderdistrict Groot Maas en Waal;
4. Inspecteur Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu;
5. Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening;
6. Provinciale Geldersche Electriciteitsmaatschappij NV;
7. Rijksconsulent EZ;
8. Directeur Landelijke Gebieden en Kwaliteitszorg;
9. PTT Telecom Netwerkdiensten;
10. Directeur Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek;
11. Provinciale Dienst Ruimte, Wonen en Groen;
12. Gemeente Beuningen;
13. Gemeente Wijchen.

De sub 5, 7, 9, 10 en 11 genoemde adressanten hebben te kennen gegeven dat het voorontwerpplan hen geen aanleiding geeft tot inhoudelijke opmerkingen dan wel tot nader overleg.

De sub 1, 3 en 11 genoemde adressanten hebben de volgende planinhoudelijke opmerkingen ingebracht:

1. NV Nederlandse Gasunie

Verkorte weergave inhoud reactie

Op de plankaart zijn de in het plangebied aanwezige gastransportleidingen aangegeven. In tegenstelling tot hetgeen in de plantoelichting (hoofdstuk 3.3.) is vermeld zijn dat er geen twee, maar drie.

In artikel 7 van de planvoorschriften zijn deze leidingen via een dubbelbestemming geregeld inclusief een strook grond ter weerszijden van de leiding. Deze strook dient uit oogpunt van veiligheid en bedrijfsvoering 4 meter te bedragen in plaats van 3 meter.

Reactie van gemeentewege

* De toelichting en de voorschriften zijn conform reactie aangepast.

3. Polderdistrict Groot Maas en Waal

Verkorte weergave inhoud reactie

Naast de Nieuwe Wetering bevindt zich tussen het plangebied en de A73 een watergang, die een belangrijke functie heeft in de waterafvoer van o.a. de wijk Lindenholt.

Ten behoeve van de onderhoudswerkzaamheden dient in het bestemmingsplan rekening te worden gehouden met een schouwpad ter breedte van 4 meter aan weerszijden van de betreffende watergangen.

Reactie van gemeentewege

De bedoelde watergang is gelegen buiten het onderhavige plangebied. Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van kracht, binnen welk plan de aanwezigheid en bescherming van deze watergang is geregeld binnen een verkeersbestemming c.a. (RW73).

Wat de schouwpaden betreft, kan worden opgemerkt dat binnen de bestemming 'Water' waarbinnen de Nieuwe Wetering is gelegen tevens de zone van bedoelde paden is opgenomen. Het oprichten van andere bebouwing dan ten dienste van de bestemming 'Water' is niet toegestaan. Deze planologische regeling in combinatie met de regeling terzake als neergelegd in de Algemene Keur biedt een voldoende garantie voor bedoelde beheerswerkzaamheden.

- * De reactie heeft geen aanleiding gegeven om het voorontwerp-bestemmingsplan aan te passen.

11. Provinciale Dienst Ruimte, Wonen en Groen

Verkorte weergave inhoud reactie

- a In verband met de 'stankcirkels' op grond van de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder is het gewenst om de cirkels behorende bij de agrarische bedrijven in het plangebied op een situatietekening aan te geven.

Reactie van gemeentewege

Op grond van de genoemde Richtlijn behoort bij het agrarisch bedrijf gelegen aan de Palkerdijk 100 (varkensbedrijf) een stankcirkel. Het betreft een stankcirkel van 195 m op basis van 2500 mve (mestvarkenseenheden). Een tekening met bedoelde stankcirkel is ter informatie toegevoegd aan 5.2 'ontwikkeling landbouw' van de toelichting. Ook is de tekst van de toelichting aangevuld.

- * De toelichting is conform de reactie aangevuld.

Verkorte weergave inhoud reactie

- b. In het plan is aangegeven dat tweede bedrijfswoningen niet wenselijk zijn. Desondanks komt de aanduiding 'tweede bedrijfswoning toegestaan' voor. Bovendien is het gewenst een eventuele tweede bedrijfswoning middels een vrijstelling toe te staan.

Reactie van gemeentewege

Er is bij twee agrarische bedrijven binnen het plangebied een tweede bedrijfswoning toegestaan. Deze zijn met een '**' op de plankaart aangeduid. Het betreft enerzijds een bestaande tweede agrarische bedrijfswoning (Bijsterhuizenstraat 15) en anderzijds een mogelijkheid voor de bouw van een tweede bedrijfswoning n.a.v. een inspraakreactie (zie 7.1 'inspraak' sub 5).

In het plan zal een vrijstellingsmogelijkheid worden toegevoegd voor een tweede agrarische bedrijfswoning voorzover deze nog niet aanwezig is. De voorwaarden die daarbij horen betreffen onder meer dat er sprake moet zijn van een volwaardig tweemansbedrijf en dat blijvend toezicht door twee personen op het bedrijf noodzakelijk moet zijn. Verder dient een aanvaardbaar milieuhygiënisch woonniveau aanwezig te zijn. Het aspect geluid speelt daarbij een rol, temeer omdat dit gebied onder invloed staat van geluidhinder veroorzaakt door de A73. Als voorwaarde is danook gesteld dat aan de eisen voortvloeiend uit de Wet geluidhinder voldaan dient te worden.

De voorwaarden zoals genoemd, zijn in de voorschriften bij de vrijstellingsbevoegdheid opgenomen.

- * De toelichting en voorschriften zijn aangevuld met een vrijstellingsmogelijkheid voor de bouw van een tweede bedrijfswoning conform reactie.

Verkorte weergave inhoud reactie

- c. De afstandseis van 50 meter tussen woningbouw en kassen/boomgaarden dient middels een situatietekening inzichtelijk gemaakt te worden.

Reactie van gemeentewege

Deze afstandseis is niet relevant voor dit plan. De burgerwoning die reeds binnen het plangebied aanwezig is, wordt direct omgeven door bedrijfsgebouwen en ligt bovendien op een afstand van meer dan 650 m van de betreffende boomgaard. Een burgerwoning op Beunings grondgebied grenst aan een bestaande boomgaard; dit betreft een reeds bestaande situatie. Verder geldt dat binnen dit plan geen directe nieuwbouwmogelijkheid geboden wordt voor burgerwoningen.

* Toelichting is verduidelijkt n.a.v. deze reactie.

Verkorte weergave inhoud reactie

- d. De in het plan opgenomen hergebruiksmogelijkheid van agrarische bebouwing ten behoeve van wonen dient nader gemotiveerd te worden en verruimd te worden.

Reactie van gemeentewege

Indien een agrariër in voorliggend plan zijn bedrijf beëindigt, bestaat de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen ten behoeve van woon-doeleinden. Daartoe is een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen. Gebruik van bebouwing voor woondoeleinden kan visueel gezien en in het kader van de milieusfeer passend worden geacht in het plangebied.

Hergebruik van voormalige agrarische bebouwing voor bedrijfsdoeleinden wordt niet passend geacht. Dit zou onder meer in strijd zijn met de ontwikkeling van het plangebied als deel van het stedelijke uitloopgebied (zie 5.3 'stedelijk uitloopgebied' van de toelichting).

Voor wat betreft recreatiedoeleinden het volgende.

Zoals in 4.2 'stedelijk uitloopgebied' is aangegeven kan het gebied mede gebruikt worden voor extensieve vormen van recreatie zoals wandelen, fietsen e.d. en is daarnaast een wijziging ten behoeve van volkstuinen mogelijk. Hergebruik van bebouwing is voor bedoelde recreatieve doeleinden niet aan de orde, aangezien voor bedoelde extensieve recreatievormen bebouwing niet direct noodzakelijk is. Gezien de aard en omvang van het gebied, de voorgestane ontwikkelingen daarbinnen en het aantal agrarische bedrijven is het niet reëel om op dit moment een wijzigingsmogelijkheid op te nemen ten behoeve van bedrijven in de recreatieve sfeer.

Indien zich een concreet geval van beëindiging van een agrarisch bedrijf voordoet in combinatie met een vraag voor een andere functie dan middels voorliggend plan is toegelaten, zal te zijner tijd worden bekeken welke hergebruiksmogelijkheden er zijn. Dit kan dan integraal worden afgewogen in het kader van een partiële planherziening.

- * De toelichting is n.a.v. de reactie verduidelijkt. Voor het overige heeft de reactie geen aanleiding gegeven om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Verkorte weergave reactie

- e. De verhouding tussen paragraaf 4.2 (ontwikkeling van stadslandschap), paragraaf 5.1 sub 2 (bestaande mogelijkheden om als uitloopgebied te functioneren te handhaven en te verbeteren) en 5.2. is niet geheel duidelijk.

Reactie van gemeentewege

In 4.2 wordt de ontwikkeling beschreven die vooral op provinciaal niveau gestimuleerd wordt. In 5.3 (waarin het beleid wordt uiteengezet) wordt echter geconcludeerd dat deze ontwikkeling vooralsnog onvoldoende op het lokale niveau is geconcretiseerd.

Het gebied is hoofdzakelijk agrarisch bestemd. Door het huidige gebruik van het gebied en de beleidsdoelstelling om het gebied in de toekomst open en agrarisch te houden worden geen belemmeringen opgeworpen door het gebied in de toekomst eventueel meer een stedelijk uitloopgebied te laten zijn. De tekst van de toelichting is verduidelijkt.

- * De toelichting is n.a.v. deze reactie verduidelijkt.

Verkorte weergave reactie

- f. Een nadere omschrijving/normering van het woord 'kleinschalig' bij 'kleinschalig kamperen' ontbreekt.

Reactie van gemeentewege

Beoogd is om voor de inhoud van het begrip 'kleinschalig kamperen' aan te sluiten bij het begrip 'kleinschalig kamperen' zoals bedoeld in artikel 8 lid 2 van de Wet op de openluchtrecreatie (Wor). Het betreft kamperen waarbij direct 10 kampeermiddelen zijn toegestaan. Alleen middels vrijstelling op grond van de Wor mag een tijdelijke verhoging van het aantal kampeermiddelen plaatsvinden tot maximaal 15 kampeermiddelen.

In voorliggend plan is deze vorm van kamperen toegestaan binnen de aanduiding 'agrarisch bouwperceel' en binnen de bestemming 'woon-doeleinden' en is op die manier geregeld in het plan.

Voor de duidelijkheid zal artikel 1 van de voorschriften (begripsbepalingen) worden aangevuld met de definitie van 'kleinschalig kamperen'.

- * De toelichting en voorschriften zijn aangepast conform reactie.

Verkorte weergave reactie

- g. Het ontwerp-Ammoniakreductieplan (Verordening voor verzuring gevoelige gebieden) van de Milieusamenwerking Regio Nijmegen (MRN) is niet van toepassing op Nijmeegs grondgebied. Indien het plangebied of de onmiddellijke omgeving daarvan als voor verzuring gevoelig moet worden beschouwd, is aanvullende informatie nodig.

Reactie van gemeentewege

Het ontwerp-Ammoniakreductieplan is van toepassing voor het gehele werkgebied van de MRN dus ook voor de veehouderijen in het onderhavige plangebied. De gronden behorende tot dit plangebied betreffen kleigronden welke niet voor verzuring gevoelig zijn. De meest nabijgelegen gronden die voor verzuring gevoelig zijn, liggen op ca. 3 km afstand. Tevens wordt verwezen naar de 3.1 'landschap' van de toelichting waar een en ander uiteengezet is.

- * De reactie heeft geen aanleiding gegeven om het voorontwerp-bestemmingsplan aan te passen.

Verkorte weergave reactie

- h. De nota 'Eenheid in aanpak' (vastgesteld door GS d.d. 13 februari 1996) betreft een beleidsrichtlijn voor de uitvoering van wettelijke bodemtaken. Deze nota dient een rol te spelen bij de beoordeling van bestemmingsplannen. De nota ziet echter blijkens de toelichting op het stedelijk gebied van de betrokken gemeenten. Bovendien zal de nota worden bijgesteld.

Reactie van gemeentewege

In de nota "Eenheid in aanpak II" (welke door de raad van de gemeente Nijmegen is vastgesteld op 5 maart 1997) zijn afspraken gemaakt tussen provincie en (alle) Gelderse gemeenten over onder andere de noodzaak van bodemonderzoek bij bestemmingsplanwijzigingen. De nota richt zich met name doch niet uitsluitend op stedelijk gebied. Op pagina 21 van de nota komen de bestemmingsplannen buitengebied zelfs expliciet aan bod. Een eventuele wijziging van de nota is nog niet aan de orde. Wel hebben de Gelderse gemeenten inmiddels verdergaande afspraken gemaakt en vastgeld in de nota 'Actief bodembeheer op uitvoeringsniveau in Gelderland.

Daarnaast wordt ook gewezen op de Nota handreiking bestemmingsplannen van de provincie Gelderland (juli 1996). Ook daar wordt gewezen op de bijzondere rol van het bestemmingsplan met (vooral) een actualiserende functie.

De tekst in de toelichting geeft afdoende inzicht in de kwaliteit van de bodem. Voor het overige zal de tekst worden aangevuld met (inmiddels bekende) recentere gegevens (welke overigens geen verandering voor voorliggend plan met zich meebrengen).

- * De toelichting wordt aangevuld met recentere gegevens.

Verkorte weergave reactie

- i. Bij de begripsbepaling **bijgebouw** (artikel 1 sub f) is onduidelijk waarom het om een "vrijstaand bijgebouw" zou moeten gaan.

Reactie van gemeentewege

In de begripsbepaling kan inderdaad het woord 'vrijstaand' worden gemist.

- * De voorschriften zijn conform de reactie aangepast.

Verkorte weergave reactie

- j. In de voorschriften is het bij de begripsbepaling (artikel 1 lid sub p) van tunnelkas wenselijk te spreken van het kweken van "gewassen" in plaats van "planten".

Reactie van gemeentewege

De begripsbepaling zal conform de gemaakte opmerking worden aangevuld.

- * De voorschriften zijn conform de reactie aangepast.

Verkorte weergave reactie

- k. Voor het begrip 'kampeermiddelen' dient aangesloten te worden op de Wet op de openluchtrecreatie.

Reactie van gemeentewege

De inhoud van de begripsbepaling zoals opgenomen in de voorschriften (artikel 1 sub u) is conform de Wet op de openluchtrecreatie. Opge-merkt wordt dat na 'of enig ander voertuig' is toegevoegd 'of gewezen voertuig'.

- * De voorschriften zijn n.a.v. de reactie aangevuld.

Verkorte weergave reactie

- l. Bij de vrijstelling voor de omvang van het bebouwingsoppervlak teeltondersteunende kassen (artikel 3.3.1.) is onder sub a. het criterium opgenomen dat de vergroting 'noodzakelijk dient te zijn vanuit oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling'. Dit criterium is onvoldoende objectief.

Reactie van gemeentewege

Met noodzaak wordt in dit verband bedoeld: de vergroting van de oppervlakte teeltondersteunende kassen dient noodzakelijk te zijn om vollegrondsteelten doelmatig uit te kunnen voeren. In samenhang hiermee is het criterium onder sub b. van artikel 3.3.1 aangescherpt met de zinsnede dat 'geen doorgroei naar een glastuinbouwbedrijf mag plaatsvinden'.

Bij de afweging voor het al dan niet verlenen van betreffende vrijstelling wordt advies gevraagd aan de onderafdeling Landinrichting en Landbouw, zodat deze criteria inhoudelijk worden getoetst.

- * De toelichting is n.a.v. de reactie verduidelijkt en het betreffende criterium in de voorschriften is aangevuld.

Verkorte weergave reactie

- m. Het criterium bij de vrijstelling (artikel 3.3.1.e) voor bebouwd oppervlakte aan teeltondersteunende voorzieningen dat 'geen aantasting mag plaatsvinden van het woon- en leefmilieu' is te vaag.

Reactie van gemeentewege

Dit criterium is inderdaad te onbepaald. Het zou bijvoorbeeld een rol kunnen spelen in het kader van bestrijdingsmiddelen, echter dit wordt in het milieuspoor geregeld. Het criterium onder sub e. zal vervallen.

- * De voorschriften zijn aangepast n.a.v. deze reactie.

Verkorte weergave reactie

- n. De aanhef 'bouwhoogte buiten de agrarische bouwpercelen' in artikel 3.2.4. suggereert, dat het enkel gaat om de maatvoering van andere bouwwerken. Het artikel heeft echter een bredere strekking. Daarmee verband houdende belangen dienen in niet in het kader van een vrijstelling maar in het kader van een wijziging te worden afgewogen.

Reactie van gemeentewege

De aanhef van het artikel is onjuist. 'Bouwhoogte' moet worden vervanging door 'Bebouwing'.

Ten aanzien van de opmerking over de vrijstelling voor vergroting van de oppervlakte voor tunnelkassen het volgende.

Bij de verlening van een (eventuele) vrijstelling dienen alle belangen meegewogen te worden. Een aantal criteria die daarbij een rol kunnen spelen worden in de voorschriften ook al als zodanig genoemd (zie sub f. en g.: geen aantasting ruimtelijk beeld en geen aantasting belangen naburige percelen). De agrarische gronden binnen de bestemming 'agrarisch stadsrandgebied' worden intensief gebruikt, en hebben mede daardoor geen bijzondere natuurwaarden (verwezen wordt naar 3.1 'landschap' van de toelichting). In dat kader is danook niet een extra toetsing/zwaardere procedure nodig.

Op grond van het bovenstaande is een vrijstellingsprocedure een met voldoende waarborgen omklede procedure om dergelijke ontwikkelingen in voorliggend plangebied mogelijk te maken.

Voor wat betreft de opmerkingen over de vaagheid van criteria f. en g. het volgende. Het is inherent aan de vrijstellingsbevoegdheid dat bij het al dan niet verlenen van de vrijstelling alle in het geding zijnde belangen moeten worden afgewogen. Het betreft immers een zgn. discretionaire bevoegdheid. Aangezien deze belangenafweging in elk concreet geval gemaakt moet worden, is op voorhand niet exact aan te geven welke dat zijn. De criteria zoals gegeven in artikel 3.3.2 zijn niet limitatief. De criteria onder f. en g. zijn bedoeld als handvat bij de belangenafweging, m.a.w. daar zal *onder meer* naar gekeken moeten worden.

- * De voorschriften zullen n.a.v. van een gedeelte van de reactie worden aangepast.

Verkorte weergave reactie

- o. Door de inwerkingtreding van de Algemene wet bestuursrecht is artikel 12 procedureregeling achterhaald. Met een verwijzing naar afdeling 3.4 kan worden volstaan.

Reactie van gemeentewege

In artikel 12 is voor de duidelijkheid de procedureregeling die gevolgd moet worden voor een vrijstelling opgenomen. Voor wat betreft de wijzigingsprocedure hanteert de gemeente een ter inzage termijn van twee weken, in welke termijn tevens zienswijzen naar voren kunnen brengen. Het is raadzaam dit expliciet op te nemen in het plan.

- * De reactie heeft geen aanleiding gegeven om het voorontwerp-bestemmingsplan aan te passen.