

GEMEENTE WIJCHEN

**Buitengebied, VAB-locaties Hoogbroek-
Boskant, Alverna**

Vastgesteld d.d. 03-02-2011 besluitnr. 10 RZ 057

Toelichting

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging plangebied	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4.	Leeswijzer	6
2.	HUIDIGE SITUATIE	7
2.1.	Locatie Hoogbroek	7
2.2.	Locatie Boskant- Boskantse Broekstraat	7
3.	BELEIDSKADER.....	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.3.	Regionaal beleid.....	12
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	14
4.	PLANBESCHRIJVING	21
4.1.	Bouwplan.....	21
4.2.	Kwantitatieve en kwalitatieve verevening.....	26
4.3.	Landschapsplan	29
4.4.	Beeldkwaliteit	32
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	34
5.1.	Milieu	34
5.2.	Externe veiligheid	38
5.3.	Archeologie	40
5.4.	Natuur	42
6.	WATER	45
6.1.	Algemeen	45
6.2.	Huidig watersysteem	45
6.3.	Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer	46
6.4.	Beleidsuitgangspunten en consequenties voor ruimtelijk plan	47
6.5.	Maatregelen	49
6.6.	Overleg met waterbeheerder	50
7.	JURIDISCHE TOELICHTING	51
7.1.	Indeling	51
7.2.	Artikelgewijze bespreking.....	51

8.	EXPLOITATIE	58
9.	PROCES	59
9.1.	Vooroverleg	59
9.2.	Informatie	59
9.3.	Zienswijzen.....	59

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan wordt opgesteld naar aanleiding van het vrijkomen van agrarische bebouwing is het oostelijk deel van het buitengebied van de gemeente Wijchen. In het kader van het beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB- beleid) worden de (voormalige) agrarische bedrijven gesaneerd en kunnen woningen worden gebouwd. De locaties zijn gesitueerd ten noorden en ten zuiden van de kern Alverna.

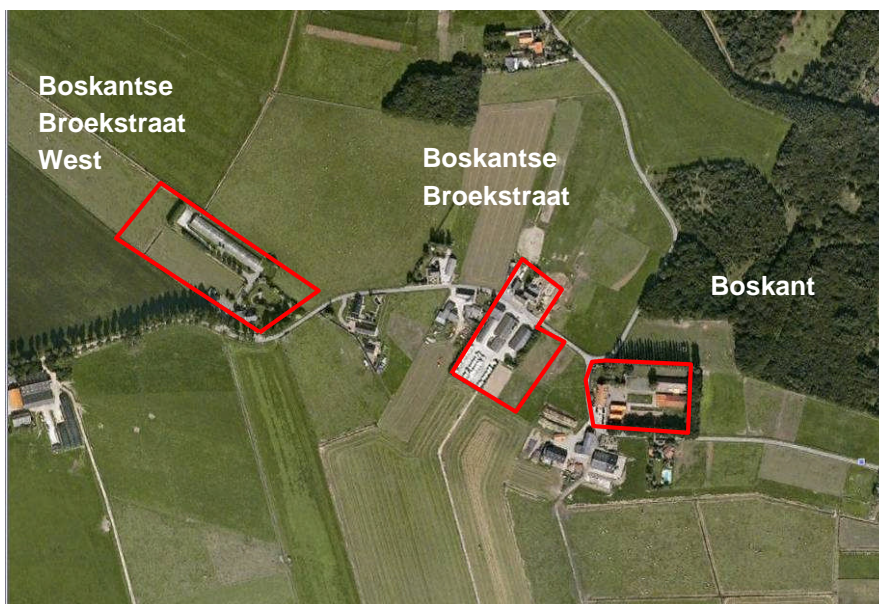
De locaties worden in relatie tot elkaar ontwikkeld om zo een ruimtelijk kwaliteitswinst te boeken. Hierdoor zal rond de Boskant de bedrijfsbebouwing van drie voormalige bedrijven verdwijnen en slechts twee vrijstaande woningen worden teruggebouwd. Ook verdwijnt op de Hoogbroek de bebouwing van drie voormalige agrarische bedrijven. Hier worden drie vrijstaande woningen, een buitenplaats met 11 appartementen en twee twee-onder-één-kapwoningen gebouwd. Daarnaast wordt een bestaande woning herbouwd als privé buitenplaats. De reden om de bebouwing te concentreren op de Hoogbroek is gelegen de landschappelijke kenmerken van het gebied en de kwetsbaarheid van het landschap rond Boskant.

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

1.2. Ligging plangebied

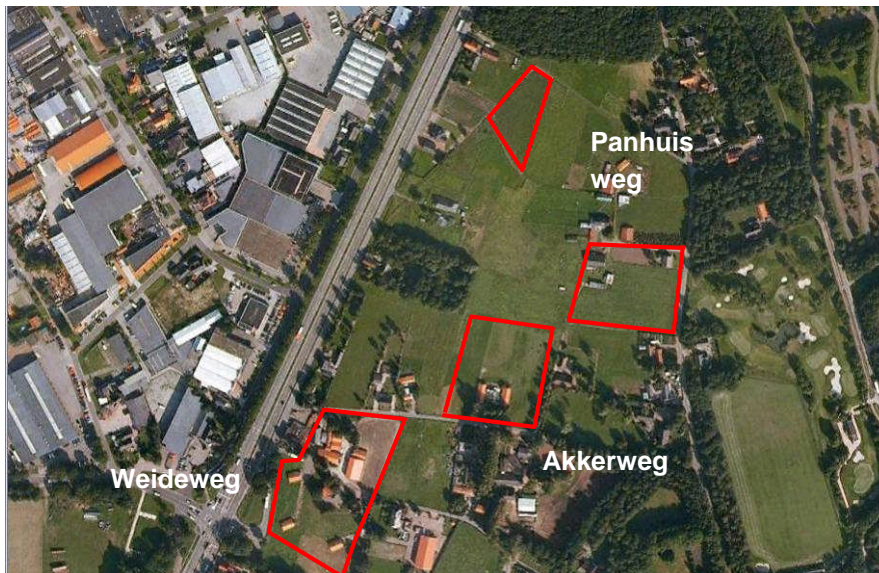
Het plangebied is verdeeld over twee locaties. In het noorden ligt het Hoogbroek en in het zuiden Boskant- Boskantse Broekstraat.

De zuidelijke locatie Boskant- Boskantse Broekstraat bestaat uit drie afzonderlijke percelen. Deze percelen worden aangeduid als Boskant, dit is het meest oostelijk gelegen perceel, Boskantse Broekstraat, gelegen in het midden en Boskantse Broekstraat West in het westen.



Locatie Boskant-Boskantse Broekstraat

Op het Hoogbroek doet zich een soortgelijke situatie voor. Ook hier is sprake van drie percelen. De Weideweg is de zuidelijk gelegen locatie. De Akkerweg is het centraal gelegen perceel. Het noordelijke perceel is de Panhuisweg. Overigens bestaat de Panhuisweg uit twee percelen, een sloop- en een ontwikkellocatie.



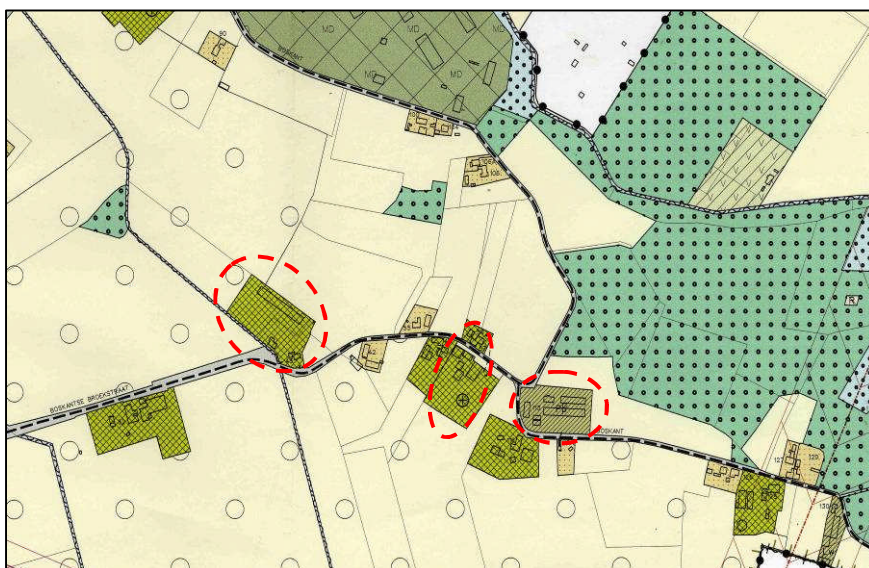
Locatie Hoogbroek

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor de betreffende gronden geldt het bestemmingsplan Buitengebied Wijchen, vastgesteld door de gemeenteraad van Wijchen op 26 maart 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 10 november 1998. Het plan is in werking getreden op 9 februari 1999.



Uitsnede vigerend Bestemmingsplan- Hoogbroek



Uitsnede vigerend Bestemmingsplan- Boskant- Boskantse Broekstraat

De locaties aan de Akkerweg en Weideweg liggen in agrarisch gebied en beschikken over een agrarisch bouwperceel. Deze zijn door middel van een koppelteken aan elkaar gekoppeld. De locatie Panhuisweg wordt als burgerwoning omgeven door agrarisch gebied. Ook aan dit perceel is een tweede bouwvlak gekoppeld. De vereveningslocatie aan de Panhuisweg ligt binnen het agrarisch gebied

Beide locaties aan de Boskantse Broekstraat liggen volgens het bestemmingsplan in open gebied. De locatie Boskant valt hier niet onder. Alle locaties, behalve de locatie Boskant, zijn in het geldende

bestemmingsplan bestemd voor agrarische bouwpercelen. De locatie Boskant heeft de aanduiding paardenpension binnen het agrarisch gebied.

Voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied

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

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de huidige situatie;

Hoofdstuk 3 beschrijft het beleid;

Hoofdstuk 4 beschrijft de plannen voor de deelgebieden;

Hoofdstuk 5 gaat in op de milieuaspecten;

Hoofdstuk 6 beschrijft de waterhuishouding;

Hoofdstuk 7 gaat in op de exploitatieovereenkomst;

Hoofdstuk 8 gaat in op de stappen in het planproces;

Hoofdstuk 9 beschrijft het juridisch plan.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1. Locatie Hoogbroek

Het gebied Hoogbroek is gelegen op het rivierduin en kenmerkt zich door een deels besloten karakter met een veelheid van verspreid liggende woonbestemmingen en kleinschalig semi-agrarisch grondgebruik afgewisseld met kleine bosjes en houtwallen. In het gebied bevindt zich een aantal voornamelijk voormalige agrarische bedrijven en recreatieve functies, waaronder een manege. Het kleinschalige agrarische grondgebruik gaat in oostelijke richting over in de golfbaan en het recreatiegebied de Berendonck (intensieve recreatie).

Binnen de locatie Hoogbroek bevindt zich een drietal VAB-locaties welke onderdeel zijn van voorliggend plan. Deze zijn gelegen aan de Panhuisweg, de Akkerweg en de Weideweg, waar voorheen grondgebonden agrarische bedrijven waren gevestigd.

2.2. Locatie Boskant- Boskantse Broekstraat

De locatie Boskant- Boskantse Broekstraat bevindt zich op de overgang van het rivierduin met de komgronden. Met name aan de zuidzijde van Boskant en de Boskantse Broekstraat is het gebied open van karakter en worden mogelijkheden opengehouden voor de verdere ontwikkeling van de ecologische verbindingzone. Aan de noordzijde van de Boskant is sprake van rivierduingronden met een besloten karakter. In het gebied bevinden zich naast een aantal nog in bedrijf zijnde agrariërs ook een aantal voormalige agrarische bedrijfspercelen.

Een drietal (voormalige) intensieve veehouderijen op de locatie Boskant maken onderdeel uit van voorliggend plan. Het betreffen de locaties Boskantse Broekstraat West (voormalig kippenbedrijf), Boskantse Broekstraat (voormalig varkensbedrijf) en Boskant (voormalig kippenbedrijf en later paardenpension) . De schuren op de betreffende locaties zijn niet meer in gebruik.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden kort de ruimtelijk relevante beleidskaders beschreven waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

3.1. Rijksbeleid

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de zogenaamde Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetwijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van rijk, provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Hiertoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast. De Nota Ruimte en het Streekplan worden aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro.

Nota Ruimte

Deze nota stelt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen

Belangrijk element in de Nota Ruimte is de nationale Hoofdstructuur. Hierbinnen draagt het rijk een grotere verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke ontwikkelingen dan daarbuiten. De Ecologische Hoofdstructuur is hier onderdeel van, evenals de stadsregio. Gebieden die buiten deze structuur liggen zijn de verantwoordelijkheid van de provincie.

Wat betreft de stedelijke ontwikkeling staat in de nota ruimte het bundelen van uitbreiding centraal. Het hergebruiken van agrarische bebouwing is wenselijk om de economische vitaliteit van het platteland te versterken.

Conclusie Nationaal beleid

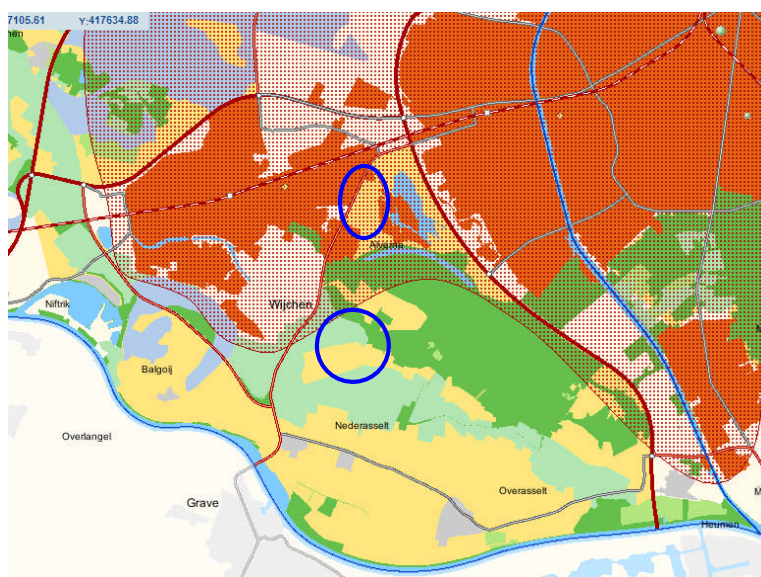
Binnen het plangebied zijn de ligging binnen de stadsregio en de EHS van betekenis. Bebouwing in het buitengebied is niet de verantwoordelijkheid van het Rijk, maar van de verantwoordelijkheid van de provincie. Het hergebruiken van agrarische bebouwing is vanuit rijksperspectief wenselijk ten behoeve van de economische vitaliteit.

3.2. Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Ook gemeenten krijgen een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van hun lokale zaken.

Het Streekplan Gelderland 2005 is op 29 juni 2005 door Provinciale Staten vastgesteld en in september 2005 in werking getreden. Het streekplan is na 2005 aangevuld met een aantal uitwerkingen. Uitgangspunt van het Streekplan is dat het niet méér regelt dan strikt noodzakelijk is. Er komt meer vrijheid voor regionale en gemeentelijke afwegingen. De provincie zet in op zorgvuldig, zuinig en duurzaam (meervoudig) ruimtegebruik.



Uitsnede uit het streekplan Gelderland

Het relevante beleid voor dit bestemmingsplan is hieronder verder uitgewerkt. Het betreft het beleid voor 'waardevol landschappen', 'natuur', 'stadsregio', 'groen in en om de stad' en ten slotte het beleid voor 'functieverandering' van agrarische bebouwing.

Waardevol landschap

Het plangebied maakt deel uit van het waardevolle landschap 'rivierduin Wijchen-Bergharen'. Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter-)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten.

Voor de waardevolle landschappen geldt binnen de algemene voorwaarden dat de kernkwaliteiten worden versterkt, een 'ja, mits'-

benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen.

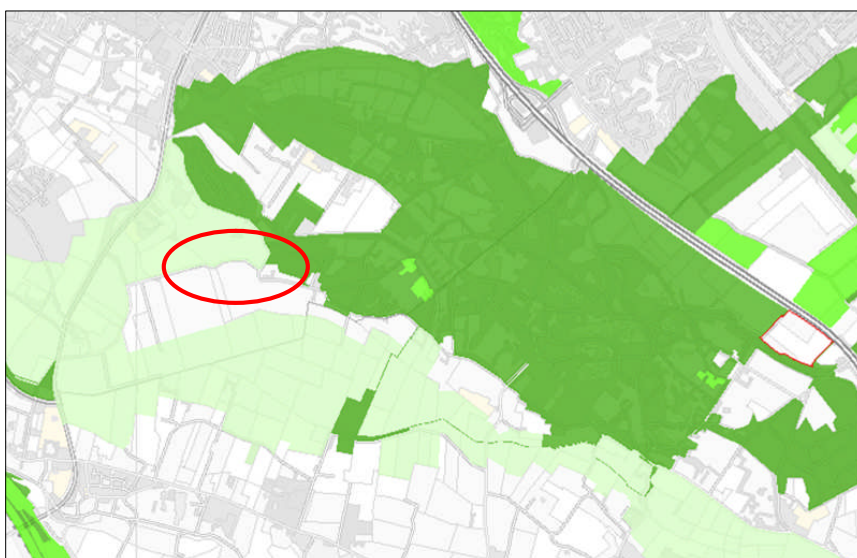
Voor de waardevolle landschappen, die samenvallen met de EHS geldt een 'nee, tenzij'-regime. Aantasting van de kernkwaliteiten is niet mogelijk, tenzij er een groot maatschappelijk belang aan de orde is en er geen alternatieven elders zijn. De samenhang tussen ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten is in deze gebieden groot. Gezien de stapeling van hoge kwaliteiten wordt door GS bij een aanzienlijke uitbreiding van bebouwing of infrastructuur een beeldkwaliteitsparagraaf in het ruimtelijke plan gevraagd.

De streekplanuitwerking Waardevolle Landschappen is in 2006 door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Voor het waardevol landschap 'rivierduin Wijchen-Bergharen' zijn in deze uitwerking navolgende kernkwaliteiten benoemd en uitgewerkt:

1. *kleinschalige rivierduinen met afwisseling van bos, vennen, houtwallen en open essen, microreliëf en plaatselijk grillige lokale wegen;*
2. *onregelmatige, blokvormige verkaveling;*
3. *bebouwing geconcentreerd in dorpen en buurtschappen en verspreid langs open essen en dijken;*
4. *overgang naar noord en zuid met open kommen en kleinschalige oeverwallen, talrijke oude Maasarmen herkenbaar.*

Natuur

Met de streekplanherziening Ecologische Hoofdstructuur (2009) is de begrenzing van de EHS vastgesteld. Het plangebied langs de Boskant ligt deels in ecologische verbindingszone EVZ Heumen-Horsssen. Daarnaast wordt het begrensd door natuur behorende tot de EHS.



Uitsnede streekplan- Natuur, locatie Boskant- Boskantse Broekstraat.

Tussen EHS-natuur en EHS-verweving worden ecologische verbindingen gerealiseerd. De verbindingszones bestaan uit een schakeling van natuurelementen (stapstenen) die het multifunctioneel gebied doorsnijden, waarmee ze sterk overeen komen met de kenmerken van EHS-verweving. Het betreft smalle zones met een strategische ligging. De zones bestaan uit landbouwgronden en verspreid gelegen kleine natuur- en bouselementen, waarbij veelal beken en andere watergangen de as van de ecologische verbindingszone vormen.

Voor de realisering van de verbindingszones is specifiek ruimtelijk beleid aan de orde. Het betreft een combinatie van planologische bescherming van aanwezige waarden en planologische reservering (zoekzone) voor versterking van de natuurwaarde voor de doelsoorten die in het Gelderse gebiedsplan Natuur en landschap zijn aangegeven.

Stadsregio

De locatie Hoogbroek maakt onderdeel uit van het stedelijk netwerk. Specifiek beleid voor dit gebied is vastgelegd in het *Regionaal Structuurplan 2005-2020*. In het regionaal plan heeft de stadsregio Arnhem – Nijmegen de gemeenschappelijke beleidsambities voor de ontwikkeling van de regio vastgelegd. Het plan kenmerkt zich door een uitvoeringsgericht aanpak: ontwikkelingsplanologie.

Groen in en om de stad.

Het Hoogbroek is aangewezen als locatie met toekomstige groene functie in en om de stad. Het ruimtelijk beleid voor groen om de kernen in het algemeen is gericht op het bieden van goede mogelijkheden voor extensieve vormen van recreatie zoals wandelen en fietsen. De ontwikkeling van groen dient samen op te gaan met de rode ontwikkeling.

Functieverandering

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

Bij functieverandering naar wonen geldt:

- aanwezige gebouwen kunnen worden hergebruikt met meerdere wooneenheden in één of hoogstens twee gebouwen die bij elkaar staan. Uitgangspunt is reductie van de bebouwing met tenminste 50%;
- als hergebruik van de bestaande bebouwing niet mogelijk is, dan kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in één woongebouw met meerdere wooneenheden ter grootte (m²) van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

Daarnaast dient een kwalitatieve verevening plaats te vinden. Uitgangspunt daarbij is dat door de initiatiefnemer wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is. Dit kan op twee schaalniveaus worden bereikt: op locatieniveau en op gebiedsniveau. Voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op locatieniveau beschrijft het streekplan diverse mogelijkheden.

Conclusie provinciaal beleid

Het plangebied ligt in het waardevol landschap. Dit houdt in dat er een ja, mits benadering geldt. Daar zijn rode ontwikkelingen mogelijk. In de delen die tevens onderdeel zijn van de EHS geldt een nee, tenzij benadering. De nadruk ligt hier op het realiseren, behouden van natuur. De ligging van het noordelijk deel van het plangebied, Hoogbroek, in de stadregio, houdt in dat rode ontwikkelingen mogelijk zijn, maar dat ook doelstellingen voor groen rond de stad behaald moeten worden.

Ten slotte geeft het beleid voor 'functieverandering' richtlijnen voor de mogelijkheden van het hergebruiken van agrarische bebouwing (zie ook paragraaf 3.3). Bij nieuwbouw, zoals voorgesteld in dit bestemmingsplan, mag 50% van het oorspronkelijke oppervlak van bebouwing worden teruggebouwd als woning.

In het voorliggende plan wordt strikt formeel niet voldaan aan het streekplan (er worden vrijstaande woningen gebouwd en er is sprake van een gebiedsoverstijgende verevening). Wel wordt voldaan aan het regionale en intergemeentelijke beleid, welk niet geldt als een formele streekplanuitwerking. Echter de provincie heeft wel aangegeven met dit beleid in het achterhoofd, functieveranderingplannen te zullen beoordelen. De provincie heeft inmiddels positief op het plan gereageerd.

3.3. Regionaal beleid

Notitie functieverandering buitengebied

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

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

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

functieverandering is het bewerkstelligen van kwaliteitsverbetering in het buitengebied.

Functieverandering naar wonen is mogelijk bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten. Dit kan plaatsvinden door hergebruik van de bestaande woning of door nieuwbouw. Het regionaal beleid maakt het in aanvulling op de regeling uit het streekplan mogelijk om bij sloop van alle vrijkomend bedrijfsgebouwen twee in plaats van één woongebouw te realiseren. Ook wordt het in dit geval onder voorwaarden mogelijk gemaakt één of twee vrijstaande woningen te realiseren in plaats van woongebouwen.

Het doel van kwaliteitverbetering wordt nagestreefd middels verevening. Uitgangspunt hierbij is de richtlijn van de provincie. Deze gaat bij functieverandering naar wonen uit van een reductie van 50% van het bebouwd oppervlak. Het regionaal beleid maakt het mogelijk hiervan gemotiveerd af te wijken, mits minder sloop door een andere kwaliteitsbijdrage wordt gecompenseerd, waarbij de totale bijdrage 'proportioneel' moet zijn. Dit vraagt om maatwerk voor specifieke situaties.

Het is mogelijk om bij sloop van minimaal 750 m² bedrijfsbebouwing één vrijstaande woning te realiseren in plaats van een woongebouw. Indien 1.500 m² of meer aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, kunnen ter plaatse twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Als van deze mogelijkheden gebruik wordt gemaakt, dient nadrukkelijk aandacht te worden besteed aan een proportionele invulling van de verevening. Ook is een goede inpassing van de nieuwe situatie in de omgeving belangrijk.

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

Conclusie regionaal beleid

Functieveranderingen en nieuwbouw op het platteland zijn mogelijk onder voorwaarden. Indien 1.500 m² gesloopt wordt, mogen woongebouwen worden gerealiseerd. Hierbij dient minimaal sprake te zijn van een reductie van 50%. Indien er gekozen wordt voor functieverandering in de vorm van vrijstaande woningen, kan er bij sanering van minimaal 750 m²

één vrijstaande woning worden gerealiseerd en bij een sanering van minimaal 1.500 m² 2 woningen. Evengoed moet ook hier sprake zijn van een reductie van 50% van bebouwing. Een woongebouw met meerdere eenheden mag tot 50% van het oorspronkelijk oppervlak worden gebouwd. Wel dient verevening plaats te vinden. Dit bestaat, naast de reductie van minimaal 50% aan bedrijfsgebouwen, uit een kwaliteitsbijdrage aan het gebied en een landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing.

3.4. Gemeentelijk beleid

Strategische Visie Wijchen

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

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

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

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

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

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

Structuurvisie Wijchen

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

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

De gemeente wil de komende 10 jaar onder meer:

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

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

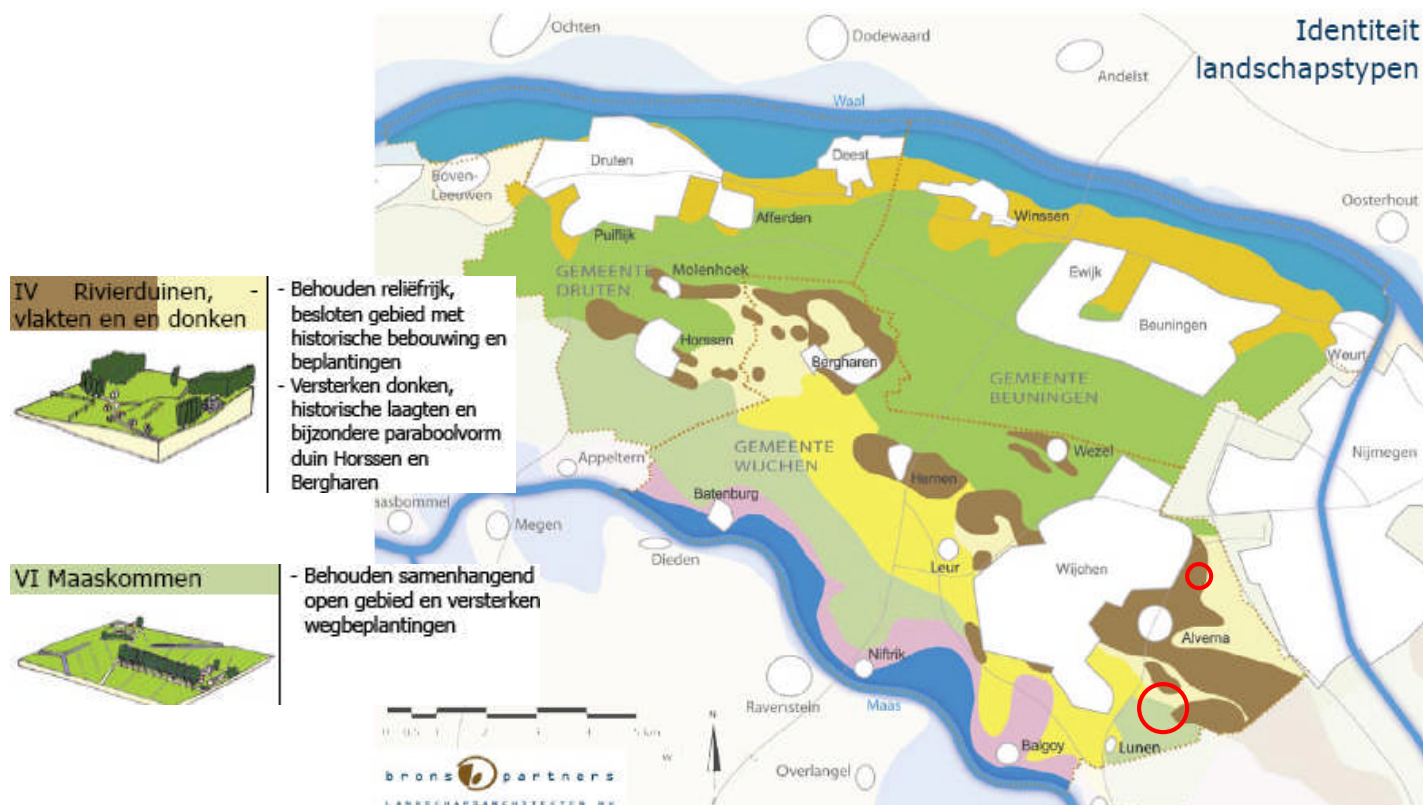
Landschapsontwikkelingsplan Beuningen, Druten, Wijchen (december 2006)

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

Het landschap van de drie gemeentes is opgedeeld in acht landschapstypes. De percelen aan de Boskant liggen op de overgang van rivierduin naar de maaskommen. Het Hoogbroek ligt op de rivierduin. Voor het landschapstype Rivierduin staat centraal dat de hoogteverschillen en de historische waarden van het gebied behouden dienen te blijven. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen aansluiten op

de bestaande patronen en deze waar nodig met het toevoegen van landschapselementen te versterken. Cultuurhistorie dient als inspiratiebron voor de nieuwe ontwikkelingen. In de maaskommen is de openheid de belangrijkste kwaliteit. Deze dient overeind gehouden te worden. Nieuwe landgoederen worden hier niet toegestaan.

De kwaliteiten en doelen staan in onderstaande tekstvakken nader uitgewerkt.



Rivierduinen

Kwaliteiten:

- Afwisseling bos, hutwallen en open essen, microreliëf, en grillige lokale wegen.
- Onregelmatige blokverkeveling
- Bebouwing geconcentreerd in dorpen en buurtschappen en verspreid langs open essen en wegen
- Beslotenheid door bos
- Historische bebouwing; kastelen boerderijen, oude heerlijkheden

Doelen:

- Recreatie versterken
- Ruimtelijke samenhang met omliggende landschapstypen
- Natuurwaarden en ecologische verbindingzone ontwikkelen
- Bosareaal vergroten
- Versterken historische bebouwing en wegenstructuur door beplanting
- Cultuurhistorisch bewustzijn vergroten

Maaskommen

Kwaliteiten:

- Grootschalig, open rationele verkeveling, recht en ritmisch
- Lange weteringen en lange rechte wegen met strakke wegbeplanting
- Veehouderij; weilanden
- Rendabel landbouwgebied
- Bovenregionale infrastructuur met beplante oversteken
- Contrast op de overgangen is waardevol

Doelen:

- Behoud en versterken open landschap
- Behouden agrarische functie door het bieden van toekomstmogelijkheden
- Ontwikkelen recreatieve routes
- Ontwikkelen van sterk patroon van wegen en weteringen

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

De groene ambities binnen de gemeente Wijchen zijn, naast in het hiervoor genoemde LOP, nader vorm gegeven in het gemeentelijke groenstructuurplan (april 2004).

Voor de kleine kernen in de gemeente Wijchen heeft er een nadere uitwerking van het groenstructuurplan plaatsgevonden (Alverna, Bergharen, Hernen, Batenburg, Niftrik, Balgoij en Leur). Elke kern heeft

een heel eigen karakter, verkregen door de omvang, ligging in het landschap en ontstaans- en ontwikkelingswijze.

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

- Het is van groot belang om de eigen identiteit van de kleine kernen te waarborgen door de karakteristieke kenmerken duurzaam in stand te houden, waar mogelijk te versterken en waar nodig te ontwikkelen;
- Door de beperkte omvang hebben de kleine kernen een grote en directe relatie met het omringende landschap. De overgang naar het buitengebied is zowel vanuit de kern als vanuit de landschappelijke beleving van belang. Dit betekent dat harde overgangen moeten worden voorkomen of worden verzacht door middel van beplanting, maar bijvoorbeeld ook een zorgvuldige inpassing van uitbreidingen in het landschap;
- In de kleine kernen heeft het openbare groen vaak een andere betekenis en functie dan in grote kernen. Aankleding van woonstraten met openbaar groen is door de aanwezigheid van relatief veel privé-groen vaak niet nodig. Aanleg van openbare groenvoorzieningen bij kleinschalige uitbreidingen kan meestal achterwege blijven. Wel dient met de mogelijkheid voor het inrichten van een speelplek of de aanleg van bijvoorbeeld een hondentoilet rekening te worden gehouden;
- Om problemen met bomen (en boomwortels) in de toekomst te voorkomen moet bij de aanplant van bomen zorgvuldig worden gekeken naar de groeiplaats.

Het groenstructuurplan richt zich vooral op de kern van Alverna. In de aanbevelingen en genoemde potenties wordt niet specifiek ingegaan op de voorliggende planlocaties. Het voor de locaties ontwikkelde landschappelijk inpassingsplan vormt een goede aanvulling op de groene ambities uit het groenstructuurplan.

Beleidsnota wonen en werken in het buitengebied

De gemeentelijke beleidsnota heeft model gestaan voor het regionale beleid van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen en sluit aan op (en is een nadere uitwerking van) het provinciale beleid.

Wanneer alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (VAB), met een minimum van 750 m², worden gesloopt mag een extra woning worden opgericht. Vanuit het streven naar kwaliteitsverbetering heeft nieuwbouw verreweg de voorkeur boven transformatie van bestaande bedrijfsgebouwen naar woningen. De bedrijfsgebouwen zijn vanwege bouwstijl en -wijze veelal ongeschikt en bovendien onaantrekkelijk om te bewonen. De regeling voorziet daarom in sloop van alle bestaande bedrijfsgebouwen met als compensatie een nieuw te bouwen extra woning.

Hierbij geldt de volgende regeling:

Gesloopte oppervlakte	Compensatiewoningen
750 - 1500 m ² gesloopte VAB	1 extra woning
>1.500 m ² gesloopte VAB	2 extra woningen

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

- Alle op het perceel aanwezige VAB (ook al is dit meer dan 1500 m²) moet worden gesloopt, met uitzondering van monumentale/ karakteristieke /cultuurhistorisch waardevolle panden;
- Vanuit het oogpunt van kwaliteitsverbetering gaat de voorkeur uit naar nieuwbouw en niet naar transformatie van bestaande bedrijfsgebouwen;
- Minimaal 750 m² VAB moet worden gesloopt;
- Bij sloop van 750 m² - 1500 m² VAB mag één extra woning met een inhoud van maximaal 800 m³ worden gerealiseerd en een bijgebouw
- Bij sloop van meer dan 1500 m² VAB mogen twee extra woningen worden gebouwd met ieder een bijgebouw
- Er moet sprake zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- Nieuwbouw mag plaatsvinden op gronden in eigendom van de initiatiefnemer. In principe dient de woningbouw plaats te vinden in de directe nabijheid van het reeds aanwezige hoofdgebouw. Indien dit vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit gewenst is, kan een andere locatie van de initiatiefnemer binnen, dan wel buiten het bouwvlak worden benut.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan

Het gemeentelijk Verkeers en vervoerplan, schetst de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid voor een periode van tien jaar (2008 - 2018/ in oktober 2008 door de raad vastgesteld).

Een belangrijk aandachtsveld is het parkeren. In de parkeerbehoefte wordt voorzien door een passend aanbod van parkeerruimte. Het huidige parkeerbeleid kent de volgende pijlers:

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

Per activiteit en gebied worden parkeernormen gehanteerd. Deze parkeernormen kwantificeren de benodigde parkeercapaciteit uitgedrukt in aantal parkeerplaatsen. Met dat aantal parkeerplaatsen kan een gebied of complex in de eigen parkeerbehoefte voorzien. Wijchen sluit aan bij de door het CROW (Nationaal kenniscentrum verkeer, vervoer en infrastructuur) opgestelde landelijke parkeernormen.

Duurzaam veilig

Duurzaam veilig wordt waar mogelijk ingevoerd. Dat de gemeente de richtlijnen van Duurzaam Veilig willen naleven is opgenomen in het GVVP (Gemeentelijk Verkeers en VervoersPlan) deel 1. Dit betekent voor de erfontsluitingswegen een snelheidsreductie naar 60 km/h en een inrichting die hiermee overeenstemt.

Concrete plannen voor de nu voorliggende plangebieden zijn er echter nog niet. De mogelijk te treffen inrichtingsmaatregelen hangen samen met de breedte van de weg (niet te breed zijn), niet té lange rechte stukken, gelijkwaardige kruisingen, drempels/plateau's enzovoort. De realisatie ervan vindt plaats op het moment dat er werkzaamheden aan wegen plaatsvinden.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van nieuwe woningen in het kader van functieverandering in het buitengebied. Een dergelijke ontwikkeling is in lijn met het gemeentelijk beleid mits het bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast moeten de voorwaarden zoals gesteld in de nota wonen en werken in het buitengebied in acht worden genomen. Met betrekking tot de proportionele verevening, zoals gesteld in de beleidsnota wonen en werken in het buitengebied, wordt aansluiting gezocht bij het landschapsontwikkelingsplan.

De totstandkoming van het functieveranderingbeleid komt voort uit een samenspel van 3 beleidsnotities, namelijk het streekplan, de regionale notitie functieverandering en de interregionale visie wonen en werken.

Indien alle nota's over elkaar heen worden gelegd en in elkaars verlengde als toetsingskader wordt gehanteerd, past het plan hier volledig binnen.

De provincie heeft inmiddels positief op het plan gereageerd.

Voor de verschillende locaties spelen er in het kader van het gemeentelijk verkeers- en vervoerplan geen bijzondere aspecten. Op alle locaties wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Bouwplan

In totaal worden er binnen het plangebied vijf vrijstaande woningen, een appartementengebouw met elf wooneenheden en twee twee-onder-één-kapwoningen gesitueerd. Daarnaast wordt een bestaande woning aan de Panhuisweg herbouwd. In totaal komen er 20 nieuwe wooneenheden. Twee vrijstaande woningen worden op de locatie Boskant-Boskantse Broekstraat gebouwd, de overige wooneenheden op de locatie Hoogbroek.

Per locatie zijn de plannen hier verder uitgewerkt.

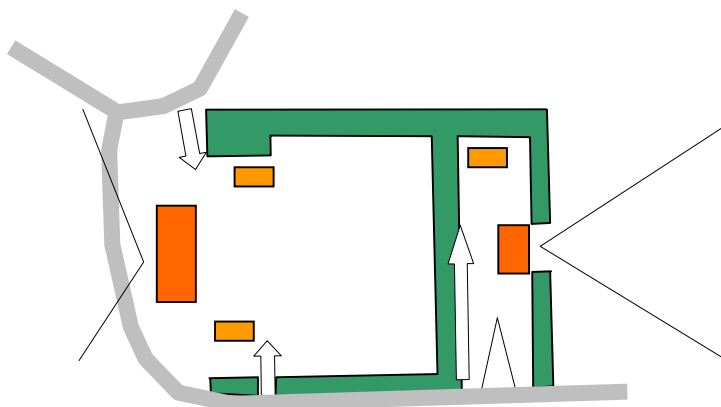
Boskant- Boskantse Broekstraat

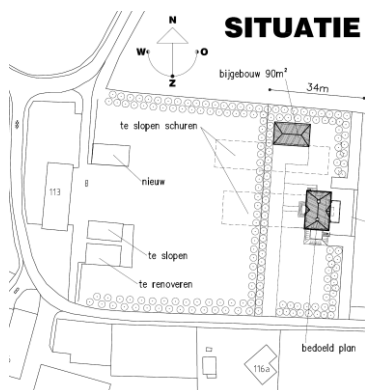
Boskant-Boskantse Broekstraat bestaat uit drie ontwikkellocaties. Deze worden hier afzonderlijk besproken.

Locatie Boskant

De bestaande woning op het perceel en de hierbij behorende bijgebouwen worden gehandhaafd. Een van de bijgebouwen wordt verplaatst. De voormalige kippenschuren worden gesloopt. Op de huidige locatie van de voormalige bedrijfsbebouwing is de ontwikkeling van een vrijstaande woning goed mogelijk. De woning met bijgebouw wordt in samenhang met de perceelsinrichting uitgevoerd als een buitenplaats. De woning wordt net iets achter de bestaande oostelijke beplantingsrand gesitueerd, waarbij er in de beplanting een knip wordt aangebracht, waarmee er vanuit de woning een vista ontstaat naar het omliggende landschap. Vanuit het landschap ontstaat het beeld van een buitenplaats, verscholen in het groen. Aan de noordzijde van het perceel wordt de beplantingsstrook heringericht met een boskarakter, wat de locatie in zijn totaliteit meer inpast binnen het karakter van het halfbesloten landschap van het rivierduin.

De woning op de buitenplaats wordt maximaal 800 m³ groot.





De achtergevel van de woning aan de Boskant keert zich vanuit de coulissen naar het landschap
Voorstel voor de inrichting van het perceel aan de Boskant (schematische weergave)

Locatie Boskantse Broekstraat

Het voorstel voor de Boskantse Broekstraat bestaat uit een nieuwe woning op het oostelijk deel van het huidige bouwperceel. Hiermee wordt het beeld met de ten opzichte van de weg sprongsgewijs gelegen solitaire woningen in dit gebied gecontinueerd.



Voorgevel



Linker zijgevel



Rechter zijgevel

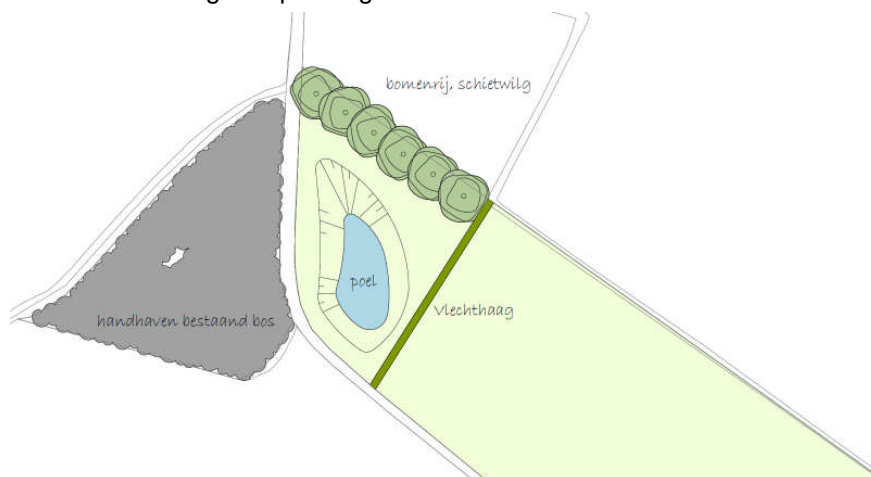
Voorstel woning aan de Boskantse Broekstraat

De woning wordt maximaal 800 m³ groot en zal qua karakter aansluiten bij de bebouwing in de omgeving. Rond het perceel blijven doorkijken naar het achterliggende landschap goed mogelijk, hetgeen goed aansluit bij de bestaande patronen. De bij voormalige bedrijf behorende bedrijfswoningen met bijgebouwen aan de noordzijde van de Boskantse Broekstraat worden gehandhaafd en krijgen een woonbestemming.

De ontwikkelingslocatie betreft het bedrijfsp perceel van een voormalig varkensbedrijf. Op het perceel is tevens een grote betonvloer in gebruik voor caravanstalling. De voormalige bedrijfsgebouwen en verharding wordt verwijderd. De resterende gronden, buiten het nieuw in te richten woonperceel, krijgen een open agrarisch karakter.

Locatie Boskantse Broekstraat West

Op deze plek zal de kippenschuur worden verwijderd. Na de sloop voegt het perceel zich het kleinschalige bebouwingskarakter van de omgeving. Het nu nog bebouwde terrein zal een functie vervullen in de ecologische verbindingszone. In dit verband wordt voorzien in de aanleg van een poel met een rand wilgenbeplanting.



Fragment uit het landschapsplan

Hoogbroek

Op de locatie Hoogbroek worden verschillende locaties, deels in onderlinge samenhang ontwikkeld. De ontwikkeling van de locaties dragen bij aan het kleinschalige, deels besloten karakter van het gebied. Waar mogelijk worden doorzichten gehandhaafd en/of gerealiseerd. De ontwikkeling van de buitenplaats aan de Akkerweg met de omliggende gronden vormt het middelpunt van het ontwikkelingsgebied.

Locatie Akkerweg noord

Op de locatie Akkerweg noord vindt de grootste ontwikkeling plaats. De bestaande voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt en er wordt een buitenplaats ontwikkeld, bestaande uit een hoofdgebouw en twee poortwoningen.

Het hoofdgebouw zal 11 appartementen bevatten, grotendeels voor starters. De poortwoningen worden als vrijstaande woningen uitgevoerd.



Voorbeeld van een klassieke buitenplaats waarop de planontwikkeling aan de Akkerweg noord is geïnspireerd

Bij het complex worden geen vrijstaande bijgebouwen gerealiseerd. De planopzet refereert, in de kernrand van Alverna aan de klassieke buitenplaats. Het hoofdgebouw met de appartementen krijgt de vorm van het klassieke hoofdgebouw met een symmetrische opbouw en geplaatst op een onderbouw (plint). De poortwoningen worden als wachters gesitueerd ter weerszijde van het open voorterrein. Een oprijlaan, gelegen in de as van het hoofdgebouw met ter weerszijden een bomenrij, completeert het beeld. Het terrein tussen de Akkerweg en de buitenplaats krijgt een open agrarische inrichting. Aan de achterzijde van het hoofdgebouw is zicht op een open akker en nieuw aan te planten bosstroken.

De nieuw aan te leggen bosstrook die de Akkerstraat met de Panhuisweg verbindt is openbaar toegankelijk door middel van de aanleg van een struinp pad.



Voorstel bouwplan voor het hoofdgebouw





Voorstel bouwplan voor de poortgebouwen

Panhuisweg oost

Op de locatie Panhuisweg oost wordt de bestaande woning met bijgebouw herbouwd. De voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt. Het nieuwe woonperceel wordt ingericht in het karakter van een buitenplaats. In de as van de nieuwe woning komt een open voorterrein met een oprijlaan. Voorts wordt het terrein omzoomd met bos en rododendrons. De achterzijde heeft zicht op eerder genoemde open akker en bosstrook.



Voorstel herbouw bestaande woning aan de Panhuisweg

Panhuisweg noord

Op de locatie Panhuisweg noord wordt, als compensatie voor de sloop van de bedrijfsgebouwen aan de Panhuisweg west, een dubbel woonhuis gebouwd. De woonpercelen komen als een open enclave te liggen tussen nieuw aan te planten bosstrook en de westelijk van het perceel aan te brengen singelbeplanting. De woningen krijgen een landelijke uitstraling.

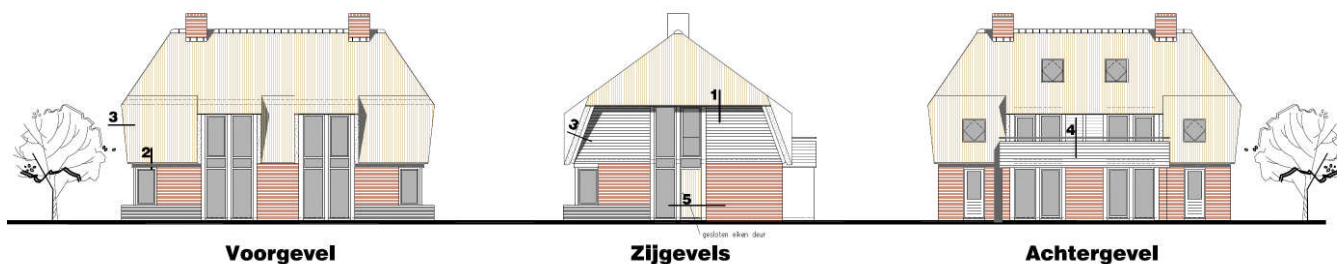
Locatie Weideweg/ Akkerweg zuid

Op een nieuw te vormen woonpercelen tussen de Akkerweg en de Weideweg worden drie woningen gerealiseerd met een landelijke uitstraling. Één vrijstaande woning aan de Akkerweg en een dubbel

woonhuis aan de Weideweg. De bestaande voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De resterende gronden worden ingericht als weide, afgewisseld met houtsingels. De verbinding tussen de Akkerweg en de Weideweg wordt als voetpad ingericht met houtsingels aan weerszijden. Het voetpad sluit aan op het struinpad naar de Panhuisweg noord en vormt, als nieuwe wandelroute, een via de Heikampseweg een nieuwe verbinding met de kern Alverna.



Voorstel vrijstaande woning aan de Akkerweg zuid



Voorstel dubbel woonhuis aan de Weideweg en de Panhuisweg noord

4.2. Kwantitatieve en kwalitatieve verevening

Kwantitatieve verevening

Uit het beleid blijkt dat woningbouw alleen mogelijk is onder bepaalde voorwaarden. Uitgangspunt is dat één woongebouw of maximaal twee woongebouwen met meerdere wooneenheden wordt gerealiseerd ter grootte van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing. Een tweede optie is om een vrijstaande woning te bouwen. Hiervoor geldt dat voor 750 m² gesloopte bebouwing het mogelijk is om één vrijstaande woning te realiseren. Bij sloop van meer dan 1.500 m² VAB mogen twee extra woningen worden gebouwd met ieder een bijgebouw van 120 m². Iedere nieuw te bouwen woning mag een maximale inhoud hebben van 800 m³.

In totaal wordt 5917 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt op de vijf locaties. Daarbij wordt 1879 m² aan betonvloer verwijderd. In navolgende tabel is per locatie uitgewerkt hoe de sloop van bedrijfsgebouwen gecompenseerd wordt.

	Aantal m ² sloop	Gebruik m ² voor woongebouwen	Aantal vrijstaand woonhuis	Aantal dubbel woonhuis	Aantal appartementen
Boskant					
Boskantse Broekstraat West	1050	525		2	11
Boskantse Broekstraat	1428 (+ 1897 m ² betonvloer)		2		
Boskant-113	854		1		
Hoogbroek					
Weideweg/Akkerweg	1618		2		
Panhuisweg	967	483,5	bestaand woonhuis	2	

In dit plan worden vijf vrijstaande woningen geplaatst. De bouw van vrijstaande woningen valt onder de regeling dat per 750 m² gesloopte bebouwing een vrijstaande woning is toegestaan. Dit gebeurt als saldering voor de gesloopte bedrijfsgebouwen op de locatie Boskantse Broekstraat, Boskant en de locatie Weideweg/ Akkerweg.

In ruil voor de sanering van de bedrijven aan de Boskantse Broekstraat West en Panhuisweg worden woongebouwen geplaatst. De twee-onder-één-kapwoningen behoren tot de woongebouwen. Het oppervlak van de woongebouwen (gezamenlijk) mag tot een maximum van 50% van het oorspronkelijke oppervlak van de VAB omvatten. In dit geval houdt dit in dat de twee-onder-één-kapwoningen en de buitenplaats met appartementen een gezamenlijk oppervlak mogen hebben van 1.008 m²

Kwalitatieve verevening

Naast het saneren van de bedrijfsbebouwing wordt van de initiatiefnemers een proportionele bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit verwacht. Dit houdt in dat aan de verschillende aspecten van ruimtelijke kwaliteit voldoende aandacht moet worden besteed. In dit plan wordt kwalitatieve verevening gerealiseerd door bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de omgeving.

Middels het voorliggende plan wordt op verschillende manieren beoogd een bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit.

Het landschapsontwikkelingsplan vormt het uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkelingen. Het onderscheid dat gemaakt wordt tussen de rivierduinen en de maaskommen is sturend geweest bij het maken van het stedelijk en landschappelijk ontwerp.

De landschappelijke kenmerken van het gebied zijn allereerst de reden om voor de nieuw te bouwen woningen een andere locatie, buiten het oorspronkelijke bouwvlak, te benutten. Op de locatie Boskant wordt

relatief veel bebouwing gesloopt en weinig teruggebouwd. Er is voor gekozen om de ontwikkeling van woningen te concentreren op de locatie Hoogbroek. Door de locaties en hun ontwikkelingen aan elkaar te koppelen wordt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bereikt.

Boskant – Boskantse Broekstraat

De grootste kwaliteitsverbetering wordt hier gerealiseerd door het verdwijnen van de agrarische bebouwing. Hierdoor wordt de kenmerkende overgang van het besloten en reliëfrijke landschap van de zandduinen naar het open landschap van de Maaskommen geaccentueerd. Deze overgang is zeer waardevol en krijgt met dit plan een belangrijke kwaliteitsimpuls.

Verder wordt aan de Boskantse Broekstraat een bijdrage geleverd aan de realisatie van de ecologische verbindingzone. Op de locatie Boskantse Broekstraat west wordt een poel met een rij schietwilgen gerealiseerd. De overige gronden worden voor een groot deel omgezet naar agrarische grond (grasland).

Aan de noordzijde van het bosomrande perceel aan de Boskant wordt de bestaande rij Italiaanse populieren vervangen door een opgaande beplanting in bosverband (bomen en onderbegroeiing). Het hier in te richten nieuwe woonperceel wordt gerealiseerd binnen het besloten karakter van het perceel met een vista naar de oostzijde.

Aan de zuidzijde van de Boskantse Broekstraat wordt het voormalige agrarische bouwperceel omgezet naar agrarische grond met een open karakter (grasland) en wordt, waar mogelijk, een bestaand agrarisch bedrijf aan één zijde afgeschermd met een landschappelijke houtsingel. Het hier nieuw in te richten woonperceel krijgt een open karakter. Dit open karakter versterkt de beleefbaarheid van de landschappelijke overgangen.

Concreet worden hier gerealiseerd:

- circa 8.000 m² nieuwe graslanden;
- een poel met wilgenrand;
- mogelijke landschappelijke houtsingel langs één zijde van een bestaand agrarisch perceel;
- circa 100 m¹ beplanting in bosverband met een breedte van minimaal 10 m¹.

Hoogbroek

Door de beslotenheid van het Rivierduinenlandschap heeft dit landschap een hogere draagkracht voor nieuwe ontwikkelingen. Op de locatie wordt met de bebouwing een kwaliteitsverbetering nagestreefd, door de woningen in een landgoedachtige setting te plaatsen. Nu is de locatie enigszins verrommeld. Het plaatsen van woningen in een

samenhangende stijl en het verwijderen van agrarische bebouwing dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

De bebouwing wordt landschappelijk ingepast. Er worden bosschages, houtwallen, laanbomen aangebracht en graslanden aangelegd. Waar mogelijk worden binnen de bestaande structuur van het gebied zichtlijnen en/of openheden gehandhaafd. Verder worden wandel- en fietspaden aangelegd. Het terrein rondom de buitenplaatsen wordt hierdoor toegankelijk gemaakt.

Concreet wordt hier het volgende gerealiseerd:

- circa 1 ha bos- en struweelbeplanting (circa 70 % openbaar toegankelijk en circa 30 % privé);
- circa 2.500 m² nieuw grasland;
- circa 650 m¹ houtwal en/of laanbeplanting (circa 20 % openbaar langs nieuw aan te leggen voetpad);
- circa 400 m¹ nieuw openbaar pad;
- diverse aanvullende erfbeplantingen.



4.3. Landschapsplan

Bij voorliggend bestemmingsplan behoort een Landschapsplan¹. Hierin wordt ingegaan op de landschappelijke verevening, waarmee de landschappelijke inpassing van de te herontwikkelen percelen aan de orde is. Daarbij wordt inzicht gegeven, waar, en op welke wijze, de verschillende beplantingsvormen worden gerealiseerd. Verder wordt de beoogde inrichting van de buitenplaats (globaal terreinplan) aangegeven.

Hier volgt een korte samenvatting van de hoofdpunten uit het landschapsplan.

Hoogbroek

Rond de nieuwe bebouwing op het Hoogbroek worden de percelen ingepast in het kleinschalige, deels besloten gebied d.m.v. erfbeplanting en bosschages.

Daarnaast vormen de aan te leggen bospercelen een belangrijk element in het landschapsplan. De bospercelen bestaan uit relatief langgerekte delen en enkele kleinere bosblokken. Door het langgerekte bosperceel aan de westzijde loopt een struinroute (openbaar toegankelijk). Het bos wordt opgebouwd uit een boomlaag en een struiklaag. De kruid- en moslaag zullen zich op natuurlijke wijze ontwikkelen.

¹ Uitwerking Landschappelijke Verevening VAB-locaties Hoogbroek-Broekkant, Alverna, Pouderoyen compagnons, mei 2010.



Landschappelijke verevening Hoogbroek

Verder worden onder in het landschapsplan andere de volgende maatregelen voorgesteld ten behoeve van de landschappelijke inpassing:

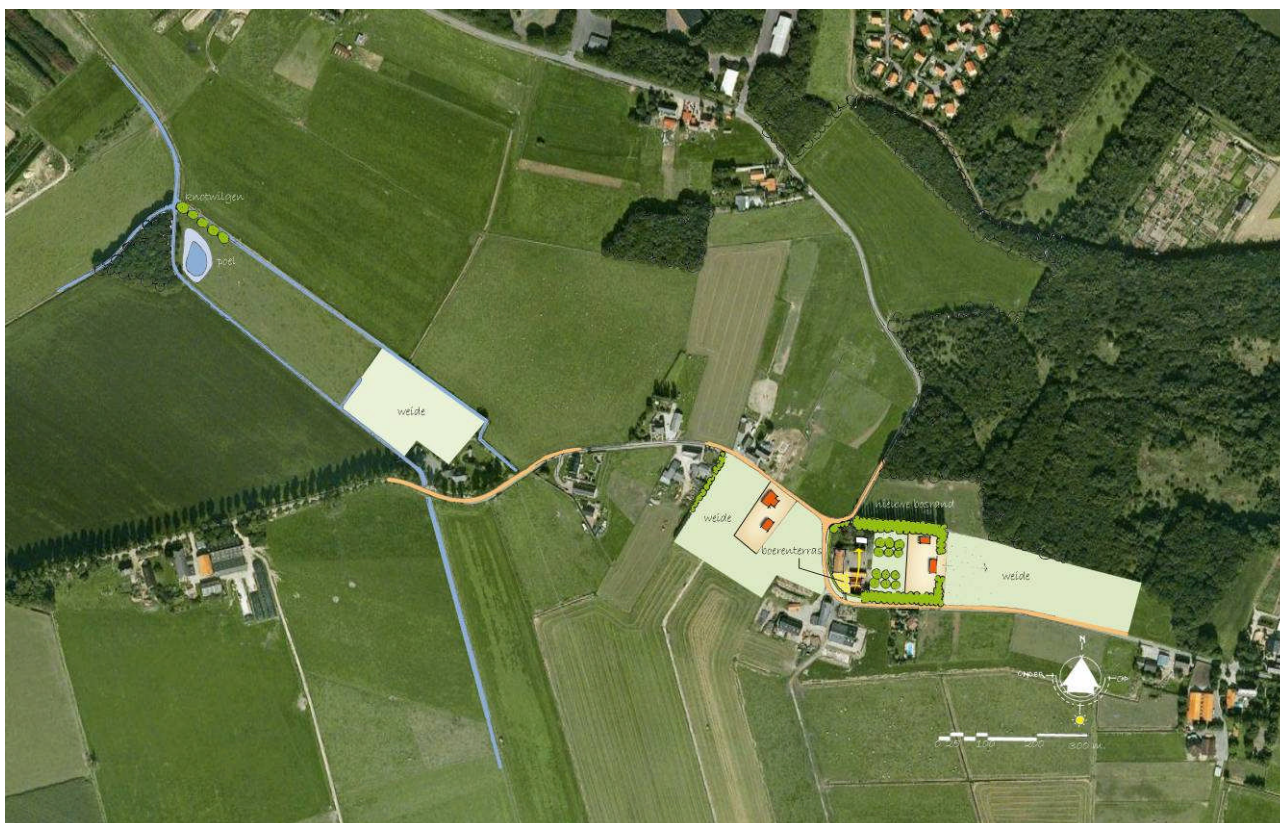
- Aan weerszijden van de oprijlaan van de buitenplaats wordt, in de grasberm, een rij winterlindes (*Tilia cordata*) als laanbeplanting aangebracht.
- Aan de zuidkant van het plangebied ligt een houtsingel met aan de oostzijde een smal struinp pad waarlangs een beplanting van knotwilg staat.
- Bij de buitenplaats aan de Panhuisweg wordt, op het privé kavel, een fruitgaard aangeplant
- Een strak geschoren haag zorgt, op de buitenplaatsen, voor de overgang tussen het erf, van de poortwoningen, en de weide. Op enkele plaatsen worden solitairen aangeplant.

Boskant- Boskantse Broekstraat

Nabij de y-splitsing Boskant/Boskantse Broekstraat wordt de huidige singel, bestaande uit Italiaanse populieren, aan de noordzijde vervangen door een 10 m brede bossingel met onderbeplanting. De weide aan de oostzijde wordt door een vlechthaag omzoomd, deze heeft naast een

cultuurhistorische ook een grote meerwaarde voor vogels ed. Tussen de bestaande boerderij en de nieuw te realiseren buitenplaats wordt een bossingel en rododendron beplanting voorgesteld.

Het voorstel voor de Boskantse Broekstraat 46 bestaat uit een nieuwe woning direct ten oosten van het huidige bouwperceel. Een houtsingel zorgt voor een visuele afscherming naar het westelijk gelegen agrarisch perceel.



Landschappelijke verevening Boskant

Ten noorden van de Boskantse Broekstraat wordt een voormalig agrarisch bouwblok, door sloop van bedrijfsgebouwen, grotendeels vrijgemaakt van bebouwing. Vervolgens wordt dit gebied ingezaaid. De nieuwe weide zal een aanvulling worden op de hier aangewezen Ecologische Verbindingszone (EVZ). Op deze locatie wordt tevens ten oosten van het bestaande loofbosje een poel aangebracht. Deze ligt in de EVZ en zal als belangrijke stapsteen voor amfibieën richting de oude MOB locatie gaan fungeren. Ten oosten van de poel wordt een rij schietwilgen (*Salix alba*) aangeplant.

Beheer

Ten aanzien van de openbaar toegankelijke gebieden zijn de volgende beheersmaatregelen van toepassing.

Het bos wordt opgebouwd uit een boomlaag en een struiklaag. De kruid- en moslaag zullen zich op natuurlijke wijze ontwikkelen. De bos en bossingels worden geleidelijk, met een 5-jaarlijkse cyclus, uitgedund. Hierdoor wordt voorkomen dat het bos dicht groeit waardoor de onderste takken hun bladeren verliezen en afsterven en de kruidlaag verdwijnt.

De struiklagen worden successievelijk gedund en geselecteerd zodat afzonderlijke struiken tot volwassen exemplaren kunnen uitgroeien. Wegen en uitritten dienen goed toegankelijk te zijn en worden regelmatig vrijgemaakt van overhangende beplanting. Dit geldt ook voor de wandel-/struinroute, die goed toegankelijk moet zijn; eventueel dichtgroeien wordt dan ook tegengegaan. De wandel / struinpaden zijn onverhard/halfverhard (bijvoorbeeld houtsnippers) en worden jaarlijks gecontroleerd op toegankelijkheid en begaanbaarheid. Bij bijzondere weersomstandigheden, bijvoorbeeld storm, is een extra controle wenselijk.

Bij houtsingels wordt een cyclisch beheer toegepast, gericht op periodieke verjonging (hakhoutbeheer). Laanbomen worden opgekrond naar maximaal 4,5 m, waarbij de verhouding van de boom zoveel mogelijk intact houden (1/3 stam 2/3 kroon). Knotbomen worden eens in de 4 jaar geknot.

4.4. Beeldkwaliteit

Ten aanzien van de nagestreefde landschappelijk beeldkwaliteit geeft het voor het plangebied ontwikkelde landschapsplan voldoende inzicht. De beeldkwaliteit van de gebouwen wordt afgestemd met de welstandscommissie. Op deze wijze wordt bereikt dat de hoogwaardigheid van het landschapsplan doorwerkt naar de bebouwing.

Welstand

Na een eerder overleg op 30 juni 2010 met de rayonarchitect van het Gelders genootschap, zijn de aangepaste bouwplannen tijdens een groot welstandoverleg, op 23 augustus 2010, nogmaals besproken met het Gelders Genootschap en de gemeente Wijchen.

In de planvorming wordt uitgegaan van o.a. drie buitenplaatsachtige gebouwen. Met betrekking tot de beoordeling van drie buitenplaatsen zijn door de commissie de volgende argumenten gehanteerd:

- In de omgeving Hoogbroek (waar twee van de drie 'buitenplaatsen' zijn gedacht) is de smalle strook landelijke gebied reeds onder druk komen te staan door de ligging tussen het Industrierrein Oost en het recreatiegebied Berendonk. Agrarische bedrijfsvoering komt hier na de voorgenomen verevening niet meer voor;
- De drie 'buitenplaatsen' hebben geen onderlinge ruimtelijke c.q. visuele relatie;

- De drie 'buitenplaatsen zijn verschillend in omvang, opzet en uitstraling en hebben een onderling verschillende landschappelijke inscenering;
- De landschappelijke inpassing van de buitenplaats aan de Boskant is verbeterd door het toevoegen van een boswal.

Uitgaande van genoemde overwegingen, worden de gekozen buitenplaatsachtige bebouwingstypologieën op alle drie locaties voorstelbaar gevonden.

Met nog een paar voorstellen voor detailaanpassingen in enkele van de bouwplannen is inmiddels rekening gehouden. Van de betreffende bouwplannen zijn afbeelding opgenomen in deze toelichting.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Geluid

In totaal worden binnen het plangebied 20 nieuwe wooneenheden gerealiseerd. Dit gebeurt in de vorm van een appartementengebouw, vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen.

De te onderzoeken wegen zijn in het noordelijk plandeel de Graafseweg, de Akkerweg, de Weideweg en de Panhuisweg. In het zuidelijk plandeel zijn het de Boskant en de Boskantse Broekstraat. Met uitzondering van de Graafseweg hebben alle wegen een zone conform de Wet geluidhinder van 250 m (de wegen liggen buitenstedelijk en hebben maximaal twee rijstroken). De Graafseweg heeft 2 x 2 rijstroken en is buitenstedelijk gelegen; de zone bedraagt 400 m.

VI;oieden

De verkeersgegevens zijn verstrekt door de gemeente Wijchen. Het te onderzoeken jaar is 2020. De verstrekte verkeersintensiteiten zijn ontleend aan de verkeersprognose van het verkeersmodel Etnaalintensiteiten 2020. Het wegdek op het wegvak tussen de kruising met de Havenweg en de turbotonde met de Nieuweweg zal worden voorzien met een geluidsreducerender wegdektype met een reductie van 4 dB ten opzichte van dab. Op de kruising met de Havenweg wordt sma aangebracht.

Met standaard rekenmethode I (conform reken- en meetvoorschrift geluid 2006) zijn de 48 dB contouren van de omliggende wegen berekend.

Boskant: De locatie Boskantse Broekstraat ligt op 11,4 m van de as van deze weg. De 48 dB contour van de weg ligt op minder dan 10 m uit de as van de weg. De woningen liggen buiten de contour.

De locatie Boskant komt op minimaal 31 m van de as van deze weg te liggen. De woning ligt buiten de 48 dB van de Boskant. De woningen liggen buiten de contour.

Hoogbroek: De locatie Weideweg ligt op 11 m van de as van deze weg. De 48 dB contour van de Weideweg ligt op minder dan 10 m uit de weg. De woningen liggen buiten de contour. De Akkerweg zuid ligt op 8 m van de as van deze weg. De 48 dB contour ligt op minder dan 10 m uit weg en kent geen overlap met de woning. De locatie Akkerweg noord ligt op 50 m van de as van deze weg. De woningen liggen buiten de 48 dB van de Akkerweg.

De locaties aan de Panhuisweg liggen respectievelijk 43 en 21 m van de as van de Panhuisweg. de woningen liggen buiten de 48 dB van de Panhuisweg.

De geluidsbelasting ten gevolge van de Graafseweg is berekend met standaard rekenmethode II, conform Reken en meetvoorschrift geluidhinder 2006. Dit is gedaan met behulp van het programma Geonmilieu (versie 1.51).

Allereerst is beoordeeld of de bouwvlakken zoals die opgenomen zijn in het bijbehorende bestemmingsplan ook voldoen aan de Wet geluidhinder. De bouwvlakken zijn groter dan de bouwplannen.

Uit de berekeningen vervolgens op de geprojecteerde bouwplannen blijkt dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de Graafseweg op de westelijke woning van de tweekapper aan de Weideweg, de westelijke woning van de tweekapper aan de Panhuisweg en de vrijstaande woning aan de Akkerweg wordt overschreden. De maximale overschrijding bedraagt 1 dB (in alle gevallen alleen op de tweede verdieping).

Zowel bron- als overdrachtsmaatregelen zijn overwogen. Een hersituering van woningen heeft reeds plaats gevonden om te kunnen voldoen aan de maximaal te verlenen hogere waarden. Een verdere verschuiving is mede vanuit een oogpunt van eigendomsverhoudingen niet mogelijk en kan de beoogde landschappelijk inpassing negatief beïnvloeden. Daarnaast bestaat het risico dat er knelpunten ontstaan ten aanzien van milieucirkels van nog aanwezige (agrarische) bedrijven en kunnen bedrijven hierdoor in hun toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd. De toepassing van een drietal geluidschermen met een totale lengte van 90 m en een hoogte van 5,0 m is niet alleen erg duur maar ook landschappelijk niet wenselijk. Een dergelijk scherm past niet in de landschappelijke kwaliteitsverbetering die dit plan beoogd te realiseren.

Gelet op bovenstaande kan het project alleen gerealiseerd worden als Burgemeester en Wethouders van Wijchen hogere grenswaarden vaststellen voor in totaal drie woningen, te weten, de westelijke woning van de tweekapper aan de Weideweg, de westelijke woning van de tweekapper aan de Panhuisweg en de vrijstaande woning aan de Akkerweg. De overschrijding bedraagt maximaal 1 dB (in alle gevallen alleen de 2^e verdieping).

De procedure hogere grenswaarden dient parallel te lopen aan de ruimtelijke procedure.

Bodem

Ecopart bv² heeft verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de planlocaties. Dit betreft een achttal onderzoeken. Uit deze onderzoeken is gebleken dat op alle locaties licht verhoogde gehalten zijn aangetroffen, in boven- of ondergrond of het grondwater.

Met betrekking tot grondwater zijn op twee locaties matig verhoogde tot sterk verhoogde gehalten aangetroffen. Hierover is contact geweest met de gemeente en is vastgesteld dat verder onderzoek niet noodzakelijk is. Op de terreinen bevinden zich namelijk geen bronlocaties.

Ten aanzien van alle locaties wordt geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar is tegen het geplande gebruik. De overwegingen hierbij zijn onder andere de slechts licht verhoogde gehalten, de te verrichten inspanning om te komen tot een strikt multifunctioneel bodemkwaliteitsniveau en een zienswijze vanuit een risicobenadering.

Milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (onder andere bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Het aspect bedrijven en milieuzonering wordt per deelgebied nader beschouwd.

Boskant

In de omgeving van de locatie Boskant zijn twee agrarische bedrijven in de directe omgeving van de woningbouwlocaties aanwezig. Voor beide bedrijven geldt conform de Wet geurhinder en veehouderij een aan te houden afstand van 50 m rondom de grens van het bouwblok ten opzichte van de nieuwe woningen.

De nieuwe woningen liggen buiten deze afstand van het bedrijf aan Boskantse Broekstraat 46. Daarmee worden de mogelijkheden van dit bedrijf niet onevenredig belemmerd door de nieuwbouw van de woningen. De voormalige bedrijfswoningen aan Boskantse Broekstraat 57 en 59 liggen wel in de 50 m cirkel van dit bedrijf. Het betreft hier echter reeds bestaande woningen van derden. De bedrijfsvoering van het bedrijf Boskantse Broekstraat 46 wordt niet in zijn ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. Vanuit het bedrijf dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van de bestaande woningen.

Het nieuwe woonperceel aan de Boskantse Broekstraat ligt voor een deel binnen een afstand van 50 m van het naastgelegen agrarische bedrijf

aan de Boskant 116. De nieuwe woning wordt echter gesitueerd buiten de 50 m contour, als gevolg waarvan een goed woon- en leefmilieu kan worden gewaarborgd. Het agrarisch bedrijf wordt niet in zijn ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

Hoogbroek

Rond de locatie Hoogbroek zijn geen agrarische bedrijven aanwezig. Op enige afstand is een glastuinbouwbedrijf gevestigd, maar dit is op een dusdanig grote afstand dat de ontwikkeling hier geen invloed op heeft, dan wel door beïnvloed wordt.

In de omgeving van het plangebied is wel een manege aanwezig. De manege is gelegen tegenover de buitenplaats. Voor maneges geldt een milieuzonering van 50 m in verband met geur. De dichtstbijzijnde poortwoning, ligt op een afstand van ruim 55 m vanaf de voorgevel van de bebouwing aan de straatzijde behorende bij de manege. De afstand tussen het appartementengebouw en de manege is groter. Op basis van de VNG-richtlijnen ligt de geplande bebouwing buiten de milieuzonering van de manege. Derhalve kan gesteld worden dat de plannen niet belemmerd worden door de aanwezige bedrijven en andersom, de plannen veroorzaken geen belemmering voor de bedrijven in de omgeving.

Lucht

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

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

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

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

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

² Verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740. Ecopart B.V., Maart 2010,

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

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

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

De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van 20 wooneenheden. Het aantal extra verkeersbewegingen ten gevolge van de woningen (circa 7 per etmaal per woning) is zo laag dat gesproken kan worden van een niet-in-betekenende-mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

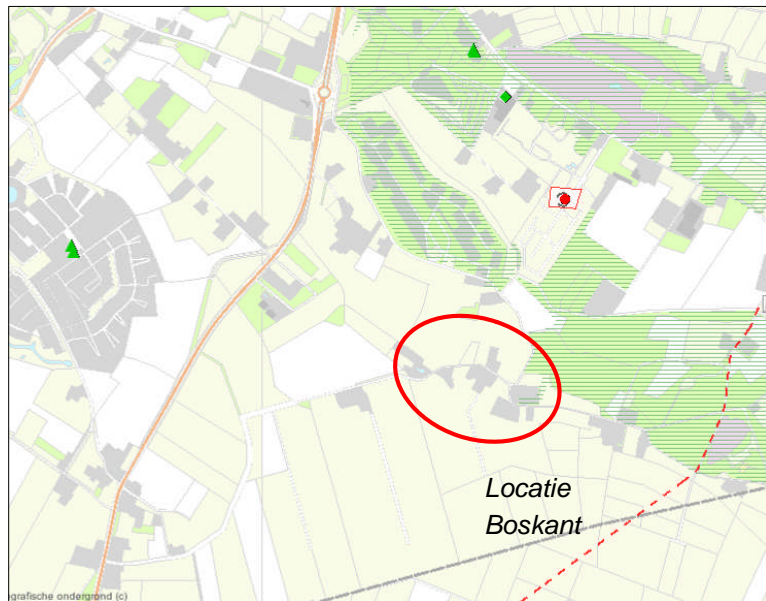
Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.2. Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van risico's voor de omgeving.

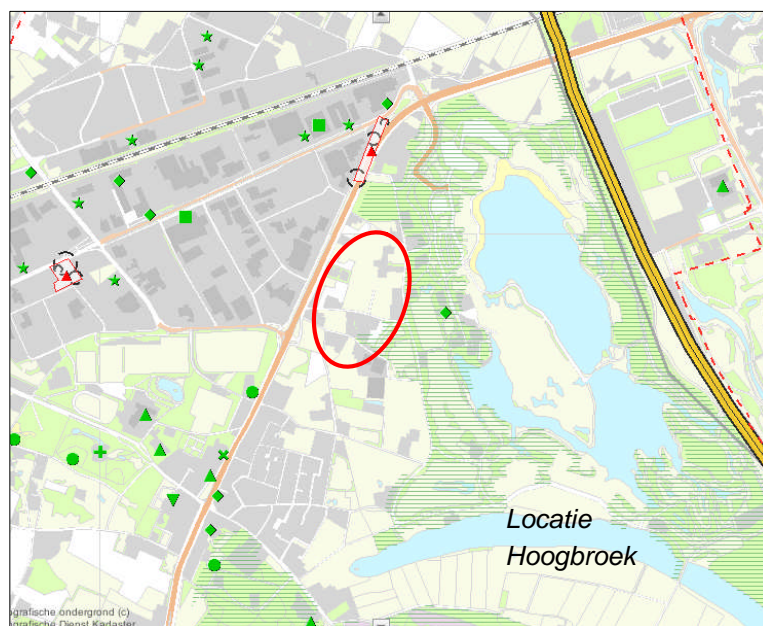
Omgekeerd moet ook blijken dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen plannen, in de vorm van aanwezige risicovolle inrichtingen of toestellen, buisleidingen voor transport gevaarlijke stoffen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Om dit te bepalen of deze bronnen in de omgeving aanwezig zijn wordt gebruik gemaakt van de risicokaart.

projectnummers: 15102A, 15102B, 15102C, 15102D, 15102E, 15102F, 15102G, 15102H.



Locatie Boskant

Uit de risicokaart blijkt dat in de omgeving van locatie Boskant geen risicovolle inrichtingen liggen waarvan de risicocontour samen valt met het plangebied. Ook bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Wel ligt ten oosten van de planlocatie een ondergrondse aardgastransportleiding (10 inch, 40 bar). De afstand tot het plangebied is echter zodanig dat deze geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.



Locatie Hoogbroek

In de omgeving van de locatie Hoogbroek is één risicovolle inrichting gelegen, Autobedrijf Jo Rutten aan de Nieuweweg 250 te Wijchen. Dit betreft een LPG-tankstation met een maximale vergunde doorzet van 1000 m³/jr. Het plangebied is niet gelegen binnen de veiligheidszone van de inrichting. Binnen een straal van 150 m van het vulpunt de geldt een verantwoordingsplicht ten aanzien van de hoogte van het groepsrisico. Het plangebied is eveneens buiten deze zone gelegen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor voorliggend plan.

5.3. Archeologie

ARC bv heeft een archeologisch onderzoek³ uitgevoerd voor het plangebied. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen zijn hier weergegeven.

Samenvatting en conclusies

Voor twee locaties in de gemeente Wijchen is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd. De aanleiding tot het onderzoek wordt gevormd door de sloop van bestaande bebouwing en de realisatie van nieuwbouw. Bij deze werkzaamheden worden mogelijk archeologische waarden bedreigd.

Locatie A: Hoogbroek, Alverna

Volgens het bureauonderzoek ligt de onderzoekslocatie op een rivierduin waarin hoge enkeerdgronden en loopodzolen tot ontwikkeling zijn gekomen. De locatie heeft een hoge trefkans op archeologica uit alle periodes vanaf het Laat- Paleolithicum. In de omgeving zijn met name resten uit de periode Mesolithicum – Romeinse Tijd bekend. Op de onderzoekslocatie zijn zwarte enkeerdgronden en laarpodzolgronden aangetroffen. In slechts drie boringen zijn verstoringen van het bodemprofiel aangetroffen. Geconcludeerd kan worden dat voor nagenoeg de hele onderzoekslocatie de hoge archeologische trefkans op archeologische resten vanaf het Laat-Paleolithicum blijft bestaan.

Locatie B: Boskant- Boskantse Broekstraat,Wijchen

Volgens het bureauonderzoek worden er op deze locatie rivierduinen verwacht die deels zijn ontgrond. In de rivierduinen zijn hoge enkeerdgronden tot ontwikkeling gekomen. De locatie heeft, voor zover het terrein niet is ontgraven, een hoge trefkans op archeologica uit de periode Paleolithicum – Nieuwe Tijd. In de omgeving zijn voornamelijk archeologische waarnemingen uit de periode Bronstijd – Romeinse

³ Een archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen voor de locaties Hoogbroek te Alverna en Boskant te Wijchen, gemeente Wijchen (Gld), 2010-55, 17-03-2010, ARC b.v.

Tijd en Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd bekend. Het verkennend booronderzoek heeft zich beperkt tot het boerenerf. De bouwlocatie ten zuiden van de Boskantse Broekstraat ligt binnen een ontgronding en heeft dus een lage trefkans.

Tijdens het booronderzoek is gebleken dat de bodem op het grootste deel van de locatie is vergraven. Alleen op het noordwestelijke en zuidoostelijke terreindeel is de bodem nog deels intact. Hier zijn hoge bruine enkeerdgronden aangetroffen. Geconcludeerd kan worden dat de archeologische trefkans voor het grootste deel van het onderzochte gebied laag te noemen is.

Aanbeveling

Locatie A: Hoogbroek, Alverna

Op de bouwlocaties van de deellocatie A is de bodemopbouw grotendeels intact. Een vervolgonderzoek is noodzakelijk om vast te stellen of er sprake is van een archeologische vindplaats. Door de aanwezigheid van enkeerdgronden en laarpodzolgronden is de vondstenlaag waarschijnlijk opgenomen in het eerddek. Hieronder zullen voornamelijk grondsporen bewaard zijn gebleven. Een proefsleuvenonderzoek is daarom de meest geschikte methode voor het vervolgonderzoek (IVOP).

Voor het proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat voor aanvang van de werkzaamheden moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag, de gemeente Wijchen.

Locatie B: Boskant- Boskantse Broekstraat, Wijchen

De bodemopbouw op deellocatie B is waarschijnlijk door het gebruik als boerenerf sterk aangetast. Geadviseerd wordt om deze deellocatie vrij te geven. De meldingsplicht voor deze locatie blijft echter wel van kracht. Mochten tijdens de graafwerkzaamheden alsnog archeologische resten worden gevonden, moet dit direct worden gemeld aan het bevoegd gezag.

Selectiebesluit gemeente Wijchen (bevoegd gezag)

Locatie A: Hoogbroek (vier locaties)

Het bevoegd gezag onderschrijft de conclusies en aanbeveling van ARC bv voor deze locatie. Op deze locatie is vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven nodig om vast te stellen of er behoudenswaardige vindplaatsen op deze locaties in de bodem aanwezig zijn. De omvang van het vervolgonderzoek is afhankelijk van de grootschaligheid van de nieuwbouw. Voor dit proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk. Dit PvE moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag voor aanvang van het proefsleuvenonderzoek.

Locatie B: Boskant

Het bevoegd gezag onderschrijft de conclusies en aanbeveling van ARC bv voor deze locatie. Het terrein kan worden vrijgegeven.

Toevalsvondsten tijdens de graafwerkzaamheden voor de bouw moeten echter direct gemeld worden bij het bevoegd gezag.

5.4. Natuur

Bureau Regelink⁴ heeft een inventariserend Flora- en Faunaonderzoek uitgevoerd. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen worden hier weergegeven.

Resumerend zijn er met het onderzoek twee vaste nestplaatsen met omringend leefgebied van de steenuil binnen de locaties Hoogbroek en Boskant naar voren gekomen. Daarnaast is er sprake van een vaste verblijfplaats (zeer mogelijk een broedplaats) van kerkuilen op de Boskant. Verder is een kolonie huismussen op de voormalige varkenshouderij van de Boskant vastgesteld. Het leefgebied van deze soorten is conform de Flora en faunawet strikt beschermd en dient duurzaam te worden behouden. Dit vraagt om een voorzichtige aanpak van het project onder uitvoering van beschermende maatregelen voor deze vogelsoorten. Daarvoor wordt het volgende aanbevolen.

Integraal compensatie- en beheerplan voor beschermde soorten

Aangezien er sprake is van het verdwijnen van nestplaatsen en mogelijk ook van andere vitale onderdelen van het leefgebied binnen de locaties, dient voor de onderhavige soorten een compensatieplan te worden opgesteld. Een compensatieplan volgens de Flora en faunawet houdt in dat er voor iedere betrokken soort maatregelen moeten worden genomen die het duurzaam behoud van de soorten op de locatie of in de directe omgeving in hoge mate garanderen. Er dient dus een compensatieplan te worden opgesteld voor twee paren steenuil, een paar kerkuil en een kolonie huismussen. Omdat het hier gaat om erftransformaties als onderdeel van een doelstelling landschappelijke inrichting met natuurversterking, wordt aanbevolen de compenserende maatregelen integraal uit te voeren ten bate van steenuil, kerkuil en huismus, waarvan ook andere soorten kunnen profiteren (waaronder boerenzwaluw, vleermuizen en kleine marterachtigen waaronder bunzing). Dit zijn allemaal soorten die profiteren van extensief beheerde boerenerven en omringend kleinschalig landschap met bijbehorend extensief landgebruik. Voor deze soorten wordt daarom aangeraden de landschapsinrichting te optimaliseren. Hiervoor kan een integraal compensatie- en beheerplan worden opgesteld.

⁴ van Maanen, E. 2010. Ecologisch onderzoek Transformaties Hoogbroek en Boskant bij Alverna, Nijmegen In het kader van de Flora- en faunawet. Rapport RA10013-01, Regelink Ecologisch onderzoek, Mheer.

Het voorliggende plan geeft een handreiking voor onder meer het inrichten en behouden van bepaalde landschapselementen (bijvoorbeeld ontwikkelingen van gevarieerde heggen, mantelzoomvegetatie, ruigteranden en fruitgaarden) en continuering van extensieve landgebruiksvormen (onder andere extensieve begrazing met paarden en schapen). Daarbij wordt gekeken of de huidige plannen voor hernieuwd wonen, cultivatie en recreatie compatibel of te harmoniseren zijn met het op locatie voortbestaan van de beschermde soorten. Op onderdelen zal dan moeten worden gekeken naar het behoud en/of versterken van habitatonderdelen, zowel in samenhang, kwantiteit als kwaliteit. Hiervoor liggen er met oog op de algehele doelstelling van de ontwikkeling mooie kansen om het gebied voor biodiversiteit te versterken en unieke faunavoorzieningen te treffen. Op voorhand valt te denken aan het ontwerpen en bouwen van een speciale uilentoren ter compensatie van het verlies van verblijfplaatsen van kerkuil en steenuil aan de Boskantse Broekstraat 43.

In een dergelijk plan wordt tevens goed naar het huidige plan voor landschapsontwikkeling gekeken en berekend in hoeverre het habitat voor met name de uilen er kwantitatief en kwalitatief in terugkomt.

Planning uitvoering in verband met broedvogels, algemeen

Bij de uiteindelijke sloop en bouw of andere werkzaamheden dient rekening te worden met broedende vogels in het algemeen. Aangezien er naast jaarrond beschermde vogels ook andere vogels broeden is het zaak om conform de Flora en faunawet buiten het vogelbroedseizoen te werken, namelijk tussen augustus en februari.

Maatregelen plangebied

De herontwikkeling van de locaties Hoogbroek en Boskant beoogt naast een landschappelijke en recreatieve opwaardering ook behoud en / of versterking van de ecologische waarde als habitat van de aanwezige flora en fauna. Door amovering van oude stallen verdwijnen op locatie Boskant nestplaatsen van onder andere Kerkuil en Steenuil en een kolonie Huismussen. Op locatie Hoogbroek gaat het om het verlies van nestgelegenheid voor onder meer twee paren Steenuil. Voor het plangebied is een compensatieplan opgesteld (Compensatieplan uilen en huismus).

In een aansluitend document "Compensatieplan uilen en huismus" wordt een aantal maatregelen genomen waarmee de optredende verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De te treffen maatregelen, ter compensatie van o.a. Steenuil, Kerkuil, Huismus en typische erfvogels (waaronder de boerenzwaluw), worden hieronder kort genoemd.

- Verruiming van mantel-/ zoomvegetaties;
- Bouw van uilentoren op Hoogbroek;

- Kasten ten behoeve van steenuil (2 stuks) op Hoogbroek;
- Uilenborden in topgevel verwerken in bouwplannen;
- Mussenstraat (nestkolonie) aan gevel Boskant;
- Takkenrillen aanbrengen op erf-/ perceelsgrenzen;
- Enkele solitaire bomen toevoegen.

In de 'Uitwerking Landschappelijke Verevening' wordt volledig ingespeeld op de gewenste compensatiemaatregelen. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor het realiseren van de landschappelijke elementen opgenomen in de 'Uitwerking Landschappelijke Verevening', alsmede de uilentoren.

6. WATER

6.1. Algemeen

Op basis van de Wro en het Bro is de watertoets verplicht bij bestemmingsplannen, inpassingsplannen, buitenplanse omgevingsvergunningen en, buitentoepassingverklaringen van beheersverordeningen. 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. Huidig watersysteem

Geohydrologie en grondwatersysteem:

Het plangebied is gesitueerd in het landelijk gebied. De maaiveldhoogte is op de locatie Boskant- Boskantse Broekstraat circa 7,5 – 8,0 m +NAP. Op de locatie Hoogbroek ligt de maaiveldhoogte op circa 8,5 – 9,0 m +NAP. De bodem op de locatie Hoogbroek bestaat voornamelijk uit zand, het is gelegen op een rivierduin. De noordelijke locaties aan de Boskant en Boskantse Broekstraat zijn tevens gelegen op de rivierduin, waardoor de bodem uit zand zal bestaan. De locatie Boskantse Broekstraat Zuid is gelegen op komgronden, bestaande uit klei.

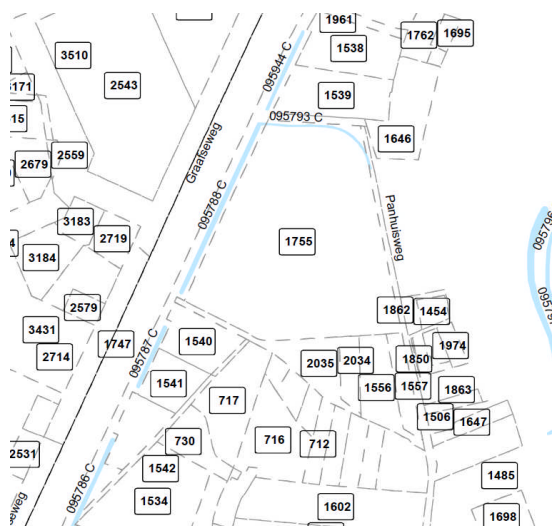
De gemiddeld hoogste grondwaterstand GHG is circa 7,0 tot 7,5 m. +NAP voor de beide locaties. De GHG ten opzichte van maaiveld is op de locatie Hoogbroek circa 1,5 tot 2,0 m -mv en aan de Boskant 0,5 m -mv. De locaties Boskant - Boskantse Broekstraat zijn gelegen in een kwelgebied. De locaties aan de Hoogbroek betreffen een infiltratiegebied.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem:

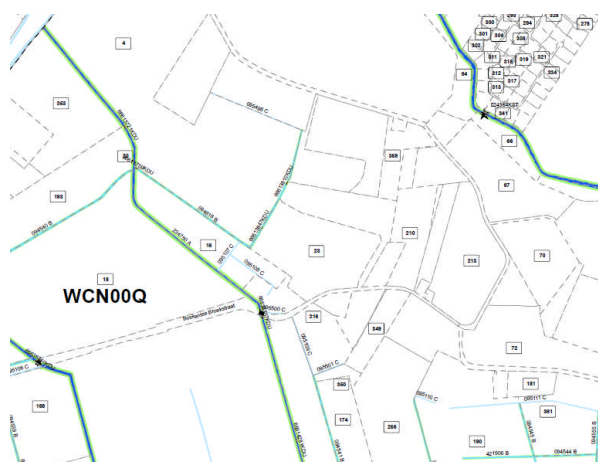
Langs de locatie Boskantse Broekstraat West is een A- en B-watgang gelegen. Deze sloten maken deel uit van de Sloten Neder- en Overasseltse Broek, welke een SED slotenstelsel vormen. Deze sloten hebben een SED- (specifiek ecologische doelstelling) status. Het

noordelijk deel van het plangebied kent geen A- of B watergangen, enkel C-watergangen. Zie tevens onderstaande uitsnedes van de Legger van het waterschap.

Het plangebied is gerioleerd door middel van drukriolering.



Uitsnede Legger: Hoogbroek



Uitsnede Legger: Boskant- Boskantse Broekstraat.

Ecosysteem:

Het plangebied is deels gelegen in de *Ecologische hoofdstructuur*. Alleen de locatie Boskantse Broekstraat West maakt deel uit van de Ecologische verbindingzone Heumen- Horssen. De overige planlocaties zijn buiten de Ecologische Hoofdstructuur gelegen.

6.3. Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

November 2003 is de Strategische waternota door de gemeenteraad vastgesteld. De waternota omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen. In het kader van de watertoets moet een vertaalslag worden gemaakt naar de

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

De gemeente Wijchen valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het waterschap geeft in het kader van de Wet verontreiniging oppervlaktewater vergunning af voor lozing van afvalwater op het oppervlaktewater en in het kader van de Keur een ontheffing voor ingrepen in watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen.

Gemeenten zijn op waterhuishoudkundig gebied onder andere verantwoordelijk voor de zorg voor het inzamelen en transporteren van afvalwater naar het overnamepunt van de RWZI, (gedeeltelijk) onderhoud van wateren en ontwatering (grondwater). Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor de verlening en handhaving van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer.

Op grond van de Waterwet (artikel 3.5 en 3.6) heeft de gemeente een zorgplicht bij voor inzameling & verwerking van *overtollig* hemel- en grondwater. Perceeleigenaren dienen *hemelwater* op eigen perceel verwerken. Indien dit redelijkerwijs niet kan worden geveerd 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. beperken, tenzij niet doelmatig of verantwoordelijkheid provincie of waterschap.

6.4. Beleidsuitgangspunten en consequenties voor ruimtelijk plan

Wateroverlast en volksgezondheid

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en voorkomen van schade aan volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. Zo nodig wordt de drooglegging of ontwatering verbeterd (bijvoorbeeld bij lage ligging planlocatie of hoge grondwaterstanden). In geval van ondergronds bouwen of onderkeldering moet in het bouwplan rekening worden gehouden met eventuele grondwateroverlast. Tevens dienen consequenties van ondergronds bouwen voor het grondwaterregime in de directe omgeving nader te worden bekeken. In geval van aanleg van open water wordt dit voorzien van veilige oevers.

Afkoppeling en waterberging

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en

oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. Overeenkomstig de *beslisboom voor hemelwater* (bron: BORG) en de beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken (bron: wRw 2003) dient zoveel mogelijk hemelwater te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel met de voorkeursvolgorde: 1. benutting, 2. bodeminfiltratie, 3. vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater, 4. afvoeren via rioolstelsel. Uitgangspunt bij nieuwbouw is aanleg van een gescheiden HWA- en DWA-afvoer (hemelwaterafvoer, droogweerafvoer).

Indien de toename van verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan >500 m² (stedelijk gebied) of >1500 m² (landelijk gebied) dan is het plan op grond van het waterschapsbeleid compensatieplichtig, inhoudende dat aanleg van extra waterberging noodzakelijk is. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in dat geval te worden berekend (zie *Handreiking watertoets Waterschap rivierenland*).

In principe levert het voorliggende plan een afname van het bebouwd oppervlak op. Er wordt 5.197 m² aan bebouwing gesloopt. Hiervoor wordt 1.008 m² aan woongebouwen teruggeplaatst. Daarnaast worden er 5 vrijstaande woningen gebouwd. Dit komt overeen met een bebouwing van 600 m². Bij 8 woningen mogen bijgebouwen geplaatst worden met een oppervlak van 120 m² per woning. Dit betekent maximaal 960 m² aan bijgebouwen. In totaal komt dit neer op een halvering van het bebouwd oppervlak. Op de afzonderlijke locaties zal de bebouwing maximaal 400 m² omvatten.

In het gebied Boskant-Boskantse Broekstraat is er sprake van een kwelgebied. Hier zal veel bebouwing en oppervlakteverharding worden verwijderd. Hier wordt een tweetal vrijstaande woningen teruggebouwd. Dit houdt in dat op deze locatie de waterhuishouding zal verbeteren. Vanwege de slechte infiltratiecapaciteit van de bodem is infiltratie niet mogelijk. Het regenwater afkomstig van de twee woningen zal via de naastgelegen agrarische gronden worden afgevoerd op omliggende greppels.

Voor de nieuwe woningen en appartementen op de locatie Hoogbroek, wordt wel voorzien in infiltratievoorzieningen. Doordat het een zandgebied betreft kan het opvangen hemelwater goed in het plangebied worden geïnfiltreerd. Dit gebeurt middels infiltratiekoffers. Op ieder perceel wordt voorzien in voldoende infiltratiecapaciteit voor het eigen hemelwater.

Waterkwaliteit

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen

schoon hemelwater wordt direct afgevoerd naar bodem of oppervlaktewater.

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken 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 moet hiermee rekening worden gehouden.

Natuurwaarden

De gemeente streeft naar behoud van natuurwaarden en biodiversiteit. Het bouwplan en toekomstige beheer van de planlocatie mag daarom geen verstoring geven van de vereiste (grond)waterkwaliteit en -kwantiteit.

In voorliggend plan worden de natuurwaarden niet verstoord er vindt juist een verbetering plaats van de waterkwaliteit en kwantiteit. Het verdwijnen van intensieve veehouderij en grote oppervlakten bebouwing zal een positief gevolg hebben op de waterkwaliteit en kwantiteit. Ten aanzien van het gebied gelegen in de EHS- EVZ, wordt de bebouwing gereduceerd wordt de locatie natuurlijk ingericht. Er wordt een poel aangelegd die een bijdrage levert aan de waarden en kenmerken in het gebied. Het beheer van de poel is gericht op het versterken van de biodiversiteit.

Drinkwaterbesparing

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

Beleving

De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water. Cultuurhistorisch waardevolle watergebonden elementen zijn herkenbaar in het landschap aanwezig. Water en watergebonden elementen worden zo mogelijk gevisualiseerd. Afkoppelen van hemelwater van daken en wegen bij voorkeur zichtbaar maken, bv. door aanleg van gootjes.

6.5. Maatregelen

In het plangebied neemt per saldo het aantal vierkante meters verharding (zowel bebouwing en terreinverharding) niet toe ten opzichte van de huidige situatie. 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 niet gekoppeld aan het rioolsysteem. Op de locatie Hoogbroek is infiltratie mogelijk. Bergingsvoorzieningen kunnen worden gerealiseerd in de vorm van koffers van waaruit kan worden afgevoerd naar het omliggende (eigen) terrein. Schoon water wordt niet geloosd op het riool. De hoeveelheid af te voeren hemelwater zal aanmerkelijk minder zijn dan in de huidige situatie, doordat het verhard oppervlak wordt verkleind ten opzichte van de huidige situatie.

De afvoer van het afvalwater (DWA) vindt plaats op de bestaande drukriolering. Voor de technische ontsluiting op de drukriolering dient separaat met de gemeentelijke rioolbeheerder overleg te worden gevoerd.

Aan de drooglegging kan worden voldaan. Er is voldoende ontwateringsdiepte. De GHG ligt minimaal 0,5 m onder maaiveld en 0,7 m onder straatpeil. Het vloerpeil van de woningen komt te liggen op minimaal 1,0 m boven de GHG. Ook bij het onderkelderen van gebouwen zal de drooglegging moeten worden gegarandeerd. Dit betekent dat deze waterdicht moeten worden gerealiseerd.

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

6.6. Overleg met waterbeheerder

Formeel overleg met de Waterschap Rivierenland in het kader van de watertoets is volgens de nieuwe beleidslijn van het Waterschap verplicht indien 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 is ter kennisneming toegezonden aan het waterschap.

7. JURIDISCHE TOELICHTING

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

Uitgangspunt voor de regels is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Daarnaast is voor de regels ook aansluiting gezocht bij de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

7.1. Indeling

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

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

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

Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene aanduidingsregels. Dit zijn regels die voor het gehele plangebied gelden of doorgaans betrekking hebben op meer dan één bestemming.

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

7.2. Artikelgewijze bespreking

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen is aansluiting gezocht bij de SVBP 2008. Een aantal begrippen is opgenomen als direct gevolg van de inwerking getreden Wet algemene

bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In dit verband is onder andere een definitie opgenomen van bevoegd gezag: '*bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning*'.

Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Artikel 3 Agrarisch met waarden - 1

De aanwezige agrarisch gronden en de gronden die vrij komen door het verwijderen van de agrarische bebouwing en gelegen zijn in het waardevolle landschap hebben de bestemming Agrarisch met waarden-1 gekregen. Er zijn binnen de bestemming geen bouwvlakken opgenomen. De gronden zijn aangewezen voor:

- de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- behoud, herstel en ontwikkeling van de aardkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden;
- behoud, herstel en ontwikkeling van het kleinschalige karakter;
- waterhuishoudkundige doeleinden;
- extensief recreatief medegebruik;
- doeleinden van openbaar nut;
- erfbeplanting;
- behoud, beheer en herstel en/of ontwikkeling van de verschillende karakteristieke landschapstypen en het waarborgen van de dynamiek daarbinnen.

Uitsluitend mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht, ten behoeve van de in de hierboven genoemde doeleinden. In de regels is maatvoering opgenomen. Voor een specifiek in de verbeelding aangeduid gebied is het oprichten van een uilentoren toegestaan ter bescherming van de aanwezige uilenbiotop. De bestemmingsregeling kent de mogelijkheid toe aan het bevoegd gezag, om onder nader in de regels genoemde voorwaarden, een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van een aantal bouwregels.

Dit betreft:

- het oprichten van een schuilstal;
- een grotere hoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze bepaling is met name bedoeld voor bouwwerken die een landschappelijke ondersteuning vormen (bijv. een ooievaarsnest) .

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

- paardenbakken;
- het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
- het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten;
- detailhandel,
- buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen, met uitzondering van lage/tijdelijke voorzieningen in de vorm van afdekfolie en insectengaas.

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

- een paardenbak voor hobbymatig gebruik;
- het toestaan van minicampings;
- het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen.

Daarnaast is in de regels de mogelijkheid opgenomen voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Een en ander ter bescherming van de in het gebied aanwezige belangen en waarden, met inbegrip van het gerealiseerde landschapsplan. Voor de volgende aspecten is geen omgevingsvergunning noodzakelijk:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het op de bestemming gerichte beheer en ontwikkeling van de gronden, gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de aardkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden en behoud, herstel en ontwikkeling van het kleinschalige karakter (hiermee is mede de mogelijkheid tot de ontwikkeling van het landschapsplan gewaarborgd);
- b. werken en werkzaamheden waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- c. werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. werken en werkzaamheden welke betreffen het normale agrarische gebruik, landschapsonderhoud en/of landschapsbeheer.

Artikel 4 Agrarisch met waarden – 2

De aanwezige agrarisch gronden en de gronden die vrij komen door het verwijderen van de agrarische bebouwing en gelegen zijn in de Ecologische Hoofdstructuur hebben de bestemming Agrarisch met waarden-2 gekregen. Er zijn binnen de bestemming geen bouwvlakken opgenomen.

De gronden zijn aangewezen voor:

- de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en de ecologische waarden in het bijzonder de ecologische verbindingzone;
- waterhuishoudkundige doeleinden;
- extensief recreatief medegebruik;
- doeleinden van openbaar nut;
- erfbepanting;
- behoud, beheer en herstel en/of ontwikkeling van de verschillende karakteristieke landschapstypen en het waarborgen van de dynamiek daarbinnen.

Uitsluitend mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht, ten behoeve van de in de hierboven genoemde doeleinden. In de regels is maatvoering opgenomen.

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

- het oprichten van een schuilstal;
- een grotere hoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze bepaling is met name bedoeld voor bouwwerken die een landschappelijke ondersteuning vormen (bijv. een ooievaarsnest) .

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

- paardenbakken;
- het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
- het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten;
- detailhandel,
- buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;

- het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen, met uitzondering van lage/tijdelijke voorzieningen in de vorm van afdekfolie en insectengaas.

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

- een paardenbak voor hobbymatig gebruik;
- het toestaan van minicampings;
- het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen.

Daarnaast is in de regels de mogelijkheid opgenomen voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Een en ander ter bescherming van de in het gebied aanwezige belangen en waarden, met inbegrip van het gerealiseerde landschapsplan. Voor de volgende aspecten is geen omgevingsvergunning noodzakelijk:

- werken en werkzaamheden in het kader van het op de bestemming gerichte beheer en ontwikkeling van de gronden, gericht op behoud en herstel van de landschappelijke en de ecologische waarden in het bijzonder de ecologische verbindingszone (hiermee is mede de mogelijkheid tot de ontwikkeling van het landschapsplan gewaarborgd);
- werken en werkzaamheden waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- werken en werkzaamheden welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

De bestemmingsregeling biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid de bestemming om te zetten in natuur.

Artikel 5 Wonen

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

Ter plaatse van de aanduiding *vrijstaand [vrij]* zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan, ter plaatse van de aanduiding *twee-aanéén [tae]* is een woongebouw toegestaan met twee aaneengeschakelde woningen,

ter plaatse van de aanduiding *gestapeld [gs]* is een appartementengebouw toegestaan.

Per bouwvlak mag maximaal één woning worden gerealiseerd, behoudens daar waar een maximaal aantal wooneenheden staat aangeduid. Waar specifiek gebruik direct is toegestaan, is dit aangeduid in de verbeelding. In de regels zijn hiervoor bepalingen opgenomen.

Gebouwen (woningen en bijgebouwen) zijn uitsluitend toegestaan binnen de aangeduide bouwvlakken. Voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde is maatvoering opgenomen. Daar waar deze afwijkt van de in de regels opgenomen maatvoering, is specifieke maatvoering opgenomen in de verbeelding.

Bestaande woningen mogen op dezelfde locatie worden herbouwd.

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

- een verhoging van 10% van de voorgeschreven goot- en bouwhoogte;
- een vergroting van de inhoud van de woning;
- de realisatie van een kleine windturbine;
- bij herbouw afwijken van de situering in de voorgevelrooilijn.

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

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

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

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

Artikel 6 Waarde – Archeologie 2

Met de benaming en de inhoud van de archeologische bestemming is aangesloten bij de regeling uit het ontwerp bestemmingsplan voor het buitengebied.

De gronden met de dubbelbestemming Waarde Archeologie 2, zijn bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Bij het realiseren van een bouwwerk groter dan 120 m² gelden specifieke regels.

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

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene aanduidingsregels

In de verbeelding is een zonerings opgenomen in verband met mogelijke geurhinder van een nabij gelegen agrarisch bedrijf. Binnen de aangegeven zone is de vestiging van geurgevoelige objecten (de woning) niet toegestaan.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

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

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

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

8. EXPLOITATIE

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een exploitatieovereenkomst gesloten. De kosten voor sanering van de agrarische opstallen, de bouw van de woningen en de inrichting en onderhoud van de bij het exploitatiegebied behorende gronden komen voor rekening van de initiatiefnemers.

Algemene (procedure)kosten die uit het project voortvloeien worden ten laste gebracht van initiatiefnemer. Daarnaast worden in de exploitatieovereenkomst alle op de initiatiefnemer te verhalen kosten opgenomen met betrekking tot de realisatie van het plan waaronder ondermeer; kosten bovenwijkse voorzieningen en kosten van de openbare ruimte. In de exploitatieovereenkomst worden verder stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden opgenomen. Tevens wordt opgenomen dat alleen onder voorwaarde van sloop van de agrarische bebouwing, woningen mogen worden geplaatst. Er vindt geen overdracht van gronden plaats naar de gemeente.

Voorafgaand aan de inwerkintreding van het bestemmingsplan moet middels een verhaalscontract, de opdrachtgever zich bereid verklaren om de voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren. Deze planschadeovereenkomst zal deel uitmaken van de exploitatieovereenkomst.

9. PROCES

9.1. Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft in artikel 3.1.1 aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van de voorbereidingen naar het plan is overleg gevoerd met de provincie. Tevens is het inrichtingsplan aan de provincie voorgelegd. De opmerkingen van de provincie zijn in de plannen verwerkt.

In een provinciale reactie van 4 juni 2010 op het voorontwerp bestemmingsplan, wordt geconstateerd dat in het plan sprake is van een goede vertaling van het regionale beleid ten aanzien van salderen en verevening in het kader van functieverandering. De provincie spreekt hiervoor haar waardering uit.

9.2. Informatie

Het bestemmingsplan is geen onderwerp van formele inspraak. Wel zijn de bouwplannen, het landschapsplan en het bestemmingsplan gepresenteerd aan omwonenden tijdens een informatiebijeenkomst op 22 september 2010.

9.3. Zienswijzen

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

Eventueel ingebrachte zienswijzen worden bij de besluitvorming betrokken.