Bestemmingsplan

- Toelichting -

VAB Woordsestraat1-3 Wijchen

Gemeente Wijchen

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

VAB Woordsestraat1-3 Wijchen

Gemeente Wijchen

IDN-nummer: NL.IMRO.0296.BGBwoordsestr1en3-DFBP

Status: vastgesteld

Datum: 7 april 2023

Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding en doelstelling 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 Plangebied 7

2.1 Omgeving van het plangebied 7
2.2 Historische ontwikkeling 7
2.3 Ruimtelijke en functionele structuur 7

Hoofdstuk 3 Planvoornemen 9

3.1 Planvoornemen 9
3.2 Landschappelijke inpassing 11
3.3 Afwijking geldend bestemmingsplan 11

Hoofdstuk 4 Beleidskaders 13

4.1 Rijksbeleid 13
4.2 Provinciaal beleid 15
4.3 Regionaal beleid 16
4.4 Gemeentelijk beleid 17

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten 25

5.1 Bedrijven en milieuzonering 25
5.2 Bodem 25
5.3 Geluid 25
5.4 Geur 27
5.5 Externe veiligheid 28
5.6 Luchtkwaliteit 28
5.7 Natuur 29
5.8 Verkeer en parkeren 33
5.9 Archeologie 33
5.10 Cultuurhistorie 34
5.11 Leidingen 36
5.12 Waterhuishouding 36

Hoofdstuk 6 Juridische regeling 41

6.1 Algemeen 41
6.2 Bestemmingen 41
6.3 Algemene regels 42

Hoofdstuk 7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid 43
7.1 Economische haalbaarheid 43
7.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid 43

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Woordsestraat 1-3 te Wijchen is een agrarische bedrijfslocatie gelegen, bestaande uit een agrarisch erf met een cultuurhistorisch waardevol pand, waarbinnen 2 bedrijfswoningen zijn gevestigd, alsmede meerdere bedrijfsgebouwen en een aangrenzende weide.

Het bestaande agrarisch bedrijf wordt afgebouwd en volledig geamoveerd. De bedrijfswoningen worden burgerwoningen.

In de loop van de tijd zijn inzichten op de toekomst op deze bedrijfslocatie gewijzigd, waardoor er door de eigenaren niet langer de voorkeur gegeven wordt aan een gezamenlijke agrarische bedrijfsinrichting. Om deze reden wordt met behulp van dit bestemmingsplan de oplossing gezocht in een totale beëindiging van het agrarische bedrijf en een functieverandering naar wonen. Hierbij worden de agrarische bedrijfsgebouwen op de locatie gesloopt, waarmee ter vervanging een nieuwe woonfunctie (i.c. vier woningen) wordt toegevoegd.

Het voorliggende bestemmingplan voorziet in het beëindigen van het agrarisch bedrijf en het realiseren van vier vrijstaande woningen, conform het besluit van de gemeente, zoals vastgelegd in haar brief aan initiatiefnemers d.d. 16 december 2021. Hierin is opgenomen dat de gemeente meewerkt aan het "kleinschalige woningbouwinitiatief" omdat het initiatief aansluit bij de relevante beleidsonderdelen ruimtelijke kwaliteit, aansluiting bij de woonvisie en duurzaamheid en innovatie. De nieuwe woningen moeten daarbij ondergeschikt zijn aan en passen bij de te behouden monumentale T-boerderij, waarvan de 2 bedrijfswoningen als twee burgerwoningen bestemd zullen worden.

Hiermee worden de agrarische vergunningen op het perceel ingetrokken en een woonbestemming gerealiseerd, waarmee sprake is van een milieukundige winst voor de directe omgeving van het plangebied.

1.2 Plangebied

Het plangebied is een agrarische locatie van ca. 16.600 m^2 groot en is kadastraal bekend als perceel 2388 en 2389 (deels), sectie P, kadastrale gemeente Wijchen.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan op locatie is het bestemmingsplan 'Geconsolideerde versie Buitengebied en herziening 2014' (geconsolideerd op 23 februari 2015). Binnen dit bestemmingsplan is voor de gehele locatie de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - 2' opgenomen. Op een deel van de locatie is een bouwvlak gelegen, waarbinnen de agrarische gebouwen en bedrijfswoningen gelegen zijn. Voor dit bouwvlak is de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - 2 bedrijfswoningen' opgenomen.

Binnen het plangebied zijn een tweetal archeologische dubbelbestemmingen opgenomen. Voor het grootste gedeelte van het plangebied is de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen. Op een gedeelte van de noordzijde van het plangebied rust de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'.

1.4 Leeswijzer

In dit bestemmingsplan wordt na dit inleidende hoofdstuk in Hoofdstuk 2 het plangebied nader beschreven. In Hoofdstuk 3 wordt het planvoornemen verduidelijkt. Vervolgens wordt dit planvoornemen in Hoofdstuk 4 getoetst aan geldende beleidskaders en in Hoofdstuk 5 aan relevante milieu- en omgevingsaspecten. Tenslotte komen in Hoofdstuk 6 de juridische regeling en in Hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijke haalbaarheid aan bod.

Hoofdstuk 2 Plangebied

2.1 Omgeving van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten zuiden van de stedelijke kern van Wijchen en maakt deel uit van het buurtschap Lunen. Lunen is één van de buurtschappen gelegen in het kommenlandschap van de Maas tussen het stedelijk gebied van Wijchen en Nijmegen en de Maas. In dit gebied overheerst de openheid en het rustige beeld, als gevolg van het aanwezige patroon van wegen, waterlopen en kavels. Het buurtschap Lunen is in dit landschap voornamelijk ontstaan langs de doorgaande Graafseweg (N324), de provinciale weg van Alverna naar Nederasselt, en over de Maas naar Noord-Brabant.

2.2 Historische ontwikkeling

De gemeente Wijchen ligt in het Tweestromenland, een oud cultuurlandschap ingeklemd tussen de Waal in het noorden en de Maas in het zuiden. De bewoning in het Land van Maas en Waal is vooral te vinden op hoger gelegen stroken grond. In het zuiden is dat het Wijchens Rivierduin. Dit bestaat uit stuifzand, dat vlak na de ijstijd uit de droge rivierbedding is gewaaid. Dit gebied was reeds in de prehistorie bewoond. De Romeinen legden hier grote landbouwcomplexen aan met luxe villa's. Wijchen was een inheems Romeinse nederzetting van regionale betekenis.

Het plangebied is gelegen in het kommenlandschap tussen de Wijchens Rivierduin en het stroomgebied van de Maas. Dit gebied is in de loop van de afgelopen tijd nagenoeg onveranderd gebleven. Het kommenlandschap heeft hier in de loop van de jaren haar openheid gehouden en heeft een voornamelijk agrarische functie. Op en rond de planlocatie zijn gronden in het verleden vergraven (oude zandopduikingen, waarvan zanden elders werden benut).

Delen van het kommenlandschap zijn benut voor stedelijke ontwikkeling. Langs de Woordsestraat is tussen het plangebied en de kern van Wijchen rond 2000 begonnen met de aanleg van de wijk Kerkeveld. De aanleg van deze wijk is in 2007 voltooid.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied maakt uit van het buurtschap Lunen, dat een bebouwingsconcentratie vormt van - in oorsprong - agrarische bedrijven (na transitie van het onderhavige bedrijf blijft er slecht één agrarisch bedrijf aanwezig binnen het gebied) , enkele woningen en enkele bedrijven.

Het plangebied omvat een agrarische erf met twee agrarische bedrijfsgebouwen en een cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij met daarin twee bedrijfswoningen. Deze woonboerderij neemt binnen het buurtschap Lunen een belangrijke beeldkwalitatieve positie in en is door de hoge bouwhoogte en openheid van het erf goed zichtbaar vanaf meerdere posities in het buurtschap. Vandaar dat de gemeente heeft bepaald dat de toe te voegen nieuwe woningen dusdanig moeten worden vormgegeven en gepositioneerd, dat deze ondergeschikt zijn aan dit hoofdelement.



De historisch waardevolle woonboerderij op de locatie Woordsestraat 1-3



Huidige aanblik van het agrarisch erf vanaf de Woordsestraat

Hoofdstuk 3 Planvoornemen

3.1 Planvoornemen

Het planvoornemen bestaat uit de beëindiging van het agrarisch bedrijf op de locatie Woordsestraat 1-3, de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen op de locatie en de realisatie van vier vrijstaande woningen, zoals in de inleiding aangegeven op basis van het gemeentelijk besluit met enkele daarin gestelde voorwaarden. De nieuw te realiseren woningen en kavels worden daarbij landschappelijk ingepast. De twee bestaande bedrijfswoningen in het cultuurhistorisch waardevol pand worden burgerwoningen.

Met het planvoornemen vervalt de agrarische bestemming op de locatie Woordsestraat 1-3 en zullen ook de bestaande agrarische vergunningen op de locatie worden ingetrokken, ook de nog niet gerealiseerde maar eerder vergunde bebouwing. Hiermee wordt de mogelijkheid ontnomen om op de locatie agrarische activiteit in de toekomst mogelijk te maken, en wordt er kwaliteitswinst geboekt voor de omgeving van het plangebied, het milieu en het leefklimaat. De cultuurhistorische waarde van het terrein rond de woonboerderij worden vergroot.

Beëindiging agrarisch bedrijf

Met het planvoornemen wordt de agrarische activiteit binnen het plangebied beëindigd. Dit betekent dat de agrarische bedrijfsgebouwen op de locatie gesloopt worden.

Naast het slopen van deze stallen vindt er ter plekke van het plangebied een functiewijziging plaats naar wonen en wordt de agrarische vergunning die momenteel nog rust op de locatie Woordsestraat 3 ingetrokken. Hiermee wordt de beëindiging van het agrarisch bedrijf definitief juridisch-planologisch geborgd. Oprichting van een nieuw agrarisch bedrijf wordt op deze locatie dan niet meer mogelijk gemaakt.

Woonontwikkeling

Na beëindiging van het agrarisch bedrijf op de locatie Woordsestraat 1-3 is er ruimte voor woningbouw . Dit is mogelijk conform het gemeentelijk beleid voor kleinschalige woningbouwinitiatieven. Er is sprake van de beëindiging van het agrarisch bedrijf, de sloop van agrarische bebouwing en het niet realiseren van eerder vergunde bedrijfsbebouwing (intrekking omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen). Dit maakt ruimte voor de ontwikkeling van in dit geval 4 vrijstaande woningen. De woningen zijn ieder maximaal 800 m3 groot. De woningen worden landschappelijk ingepast met aandacht voor de cultuurhistorische waarden in het gebied (zie 5.10). Navolgend beeld toont de uitgewerkte oplossing voor de 4 nieuwe woonkavels (zie ook Bijlage 1 Inrichtingsschets Woordsestraat 1-3).



Initiatiefnemer heeft met de gemeente afstemming gehad over de wijze waarop tot een goede functionele en ruimtelijke inpassing van het initiatief gekomen kan worden. Daarbij heeft de gemeente aangegeven dat er geen wijkje (te sterke clustering) mag ontstaan. Daarom is uitgegaan van een stedenbouwkundig planconcept, dat niet langer uitgaat van een erf met daaraan 4 woningen, maar van 4 woningen die het bestaande stratenpatroon respecteren en die daaraan als individuele kavels binnen een structuur van bebouwingslinten worden ontwikkeld.

De kavels zijn zo gepositioneerd, dat deze bijdragen aan de lintstructuur maar tegelijkertijd het individuele karakter van de bestaande kavels en bebouwde erven respecteren. Dat betekent dat de nieuwe woningen op 2 vrij gelegen locaties zijn voorzien, niet naast of direct tegenover bestaande bebouwde erven. Rond de bestaande en nieuwe erven blijven agrarische percelen behouden, wat de landelijke woonkwaliteit van dit buurtschap Lunen bevestigd. Ook de bestaande woonboerderij die deel uitmaakt van deze te herstructureren locatie krijgt hierdoor een eigenstandige, solitaire positie en blijft zo een markant beeldmerk binnen dit buurtschap.

De 4 nieuwe erven worden straatgericht van opzet. Dit betekent dat woningen met een voorgevel naar de straat worden gericht, met voldoende ruime en open voortuinen en dat aan de achterzijden private tuinen worden gerealiseerd, die door landschapseigen hagen worden omgeven. Op deze wijze worden er geen achtertuinen of achtererven naar de straten gericht.

Het model maakt het mogelijk dat alle nieuwe woningen via de zuidzijde en westzijde (Rijdtsestraat) worden ontsloten. Hierdoor kunnen verkeersmaatregelen in de Woordsestraat worden genomen, zoals de gemeente wellicht op termijn voorstaat.

Woningen dienen binnen de beoogde karakteristieken van lintbebouwing een individueel karakter te hebben, ondergeschikt aan de te behouden hoofdboerderij. Dit zal ontstaan doordat de woningen van de boerderij zijn afgericht en op afstand worden gerealiseerd, in een aanzienlijk kleiner volume (maximaal 800 m3 per woning) dan de monumentale boerderij (ca. 4.000 m3). De woningen worden als individuele, ruraal (landelijk) vormgegeven woningen ontwikkeld (zie de referenties zoals die zijn opgenomen aan de rechterzijde van Bijlage 1 Inrichtingsschets Woordsestraat 1-3). Dit betekent dat in hoofdzaak traditionele materialen, vormen en gebaren worden toegepast. Concreet betekent dit toepassing van (een combinatie van) materialen zoals baksteen, pleisterwerk, hout, dakpannen, riet en toepassing van één, anderhalf of twee bouwlagen met hellende daken (zadeldak, mansardekap of samengestelde kap) en gebaren en stijlen die verwijzen naar woningen en woonboerderijen van het platteland. Zowel een historische als moderne vormgeving is daarbij mogelijk. Schuurwoningen zijn in deze opzet minder passend.

3.2 Landschappelijke inpassing

De sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen op locatie en realisatie van in totaal vier woningen aan de straatlinten vraagt, gezien de centrale positie die de woonboerderij en het erf inneemt in het buurtschap Lunen om een goed onderbouwde landschappelijke inpassing van de nieuw te realiseren situatie.

Voor het planvoornemen is daarom een inrichtingsschets gemaakt, waarin de situering van de huizen, tuin en landschappelijke inpassing uiteen gezet wordt. Deze inrichtingsschets is bijgevoegd als Bijlage 1 bij deze toelichting. Hierbij wordt in de landschappelijke inpassing aandacht besteedt aan de afzonderlijke positie van de cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij. Ook de toerit vanaf de Rijdtsestraat krijgt een bredere groene berm en haag als afscheiding naar de nieuw te realiseren woning. Hierdoor wordt de woonboerderij met erf en toeritten als samenhangende solitaire eenheid zichtbaar gemaakt. De nieuw te realiseren woningen worden allemaal met hagen rond de tuinen en door tussenliggende weidepercelen afgescheiden van de woonboerderij, zodat deze zijn superpositie behoudt, die duidelijk zichtbaar is vanaf de Graafseweg. De wooneenheden worden daarnaast in een passend volume gerealiseerd ten opzichte van de te handhaven woonboerderij, waarbij aangesloten wordt op de huidig orthogonale structuur van bebouwing die herkenbaar is in het buurtschap.

De goede landschappelijke inpassing is nader uitgewerkt en aangevuld met maatregelen die de landschappelijke waarde en de ecologische waarde van het plangebied versterken. Verwezen wordt naar Bijlage 2 Natuurinclusief landschapsplan.

3.3 Afwijking geldend bestemmingsplan

Momenteel is op het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden - 2' gelegen. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, inclusief bedrijfswoning(en) of agrarische exploitatie. De geldende bestemmingen maken het niet mogelijk om de locatie te herontwikkelen tot woonlocatie.

Om het agrarisch bedrijf definitief te beëindigen en de voorgenomen woningbouwontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk op de locatie Woordsestraat 1-3. Deze nieuwe invulling van de planlocatie dient te worden getoetst aan geldende beleidskaders en relevante milieu- en omgevingsaspecten. Daarnaast dient het plan maatschappelijk en economisch uitvoerbaar te zijn.

Hoofdstuk 4 Beleidskaders

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze visie is door het rijk opgesteld in het kader van de nieuwe Omgevingswet, die in de tweede helft van 2022 in werking zal treden. Aan de hand van een toekomstperspectief is hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaat adaptatie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden, waarbij wordt gestreefd naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De wens is om daar naar toe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locatie bevindt zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief bouwen. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

De opgave is daarbij om de veiligheid en gezondheid van onze leefomgeving zodanig te verbeteren dat in 2050 negatieve omgevingseffecten op onze gezondheid naar een verwaarloosbaar laag niveau zijn gebracht. Daarnaast streeft het kabinet ernaar om in 2030 te voldoen aan de huidige WHO-advieswaarden.

Met het planvoornemen wordt een agrarische locatie met weinig toekomstperspectief omgezet naar een woonlocatie met vier nieuwe woningen, naast de twee te behouden bestaande woningen. Hiermee vindt een kwalitatieve ruimtelijke verbetering plaats in het buurtschap. De NOVI ziet toe op dergelijke toekomstbestendige ontwikkelingen van het landelijk gebied, waar naast een kwalitatieve verbetering ook gezorgd wordt voor een inpassing van nieuwe woningen in een bebouwingscluster. Het planvoornemen is in lijn met de NOVI.

4.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden.

De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van woningen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de SVIR geen consequenties voor voorliggend plan.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012.

Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer het Nationale Natuurnetwerk (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Deze ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen. Het Barro heeft daarom geen consequenties voor het planvoornemen.

4.1.4 Besluit ruimtelijke ordening; ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 juli 2017 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de ‘ladder duurzame verstedelijking’ opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten nagestreefd. Het instrument schrijft niet voor wanneer en waar wel of niet gebouwd mag worden, maar vraagt om een goede afweging van belangen, onder andere om te voorkomen dat er voor de leegstand wordt gebouwd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte tevens een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen.

Voor woningbouwplannen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd indien deze stedelijke ontwikkeling ook 'nieuw' is.

In voorliggend plan is er sprake van woningbouw van vier woningen die worden gerealiseerd in een bestaande bebouwingscluster in het landelijk gebied van de gemeente Wijchen. Daarmee is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet noodzakelijk.

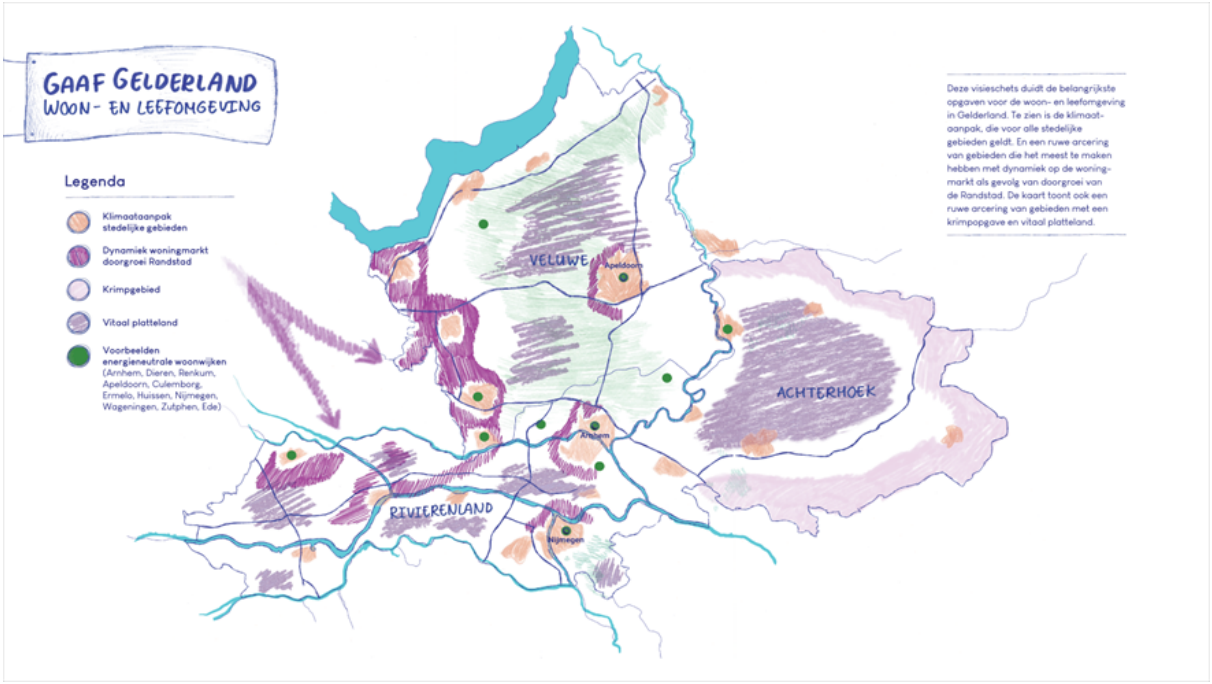
4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben de Provinciale Staten de nieuwe omgevingsvisie van de provincie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie is op 1 maart 2019 in werking getreden. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is een structuurplan van de provincie Gelderland, met als doel een gaaf Gelderland te behouden en te ontwikkelen voor de toekomst. Daarbij staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

In de omgevingsvisie is een zevental ambities opgenomen. Deze omvatten, in grote lijnen, de volgende onderwerpen:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
- Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen
- Biodiversiteit: werken met de natuur
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam



Omgevingsvisie Gaaf Gelderland: Woon- en leefomgeving

Op het gebied van Woon- en leefomgeving hanteert de Provincie Gelderland de volgende kernbegrippen: dynamisch, divers en duurzaam. Binnen het hoofdstuk Woon- en leefomgeving toont de Provincie het streven een duurzaam en divers woon- en leefklimaat te willen dat weet te anticiperen op ontwikkelingen. Hieruit vloeit de ambitie voort binnen Gelderland een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag te realiseren; voor ieder een passende, duurzame woning.

De realisatie van vier woningen op de locatie Woordsestraat 1-3 draagt bij aan de ambitie van de Provincie Gelderland om te voldoen aan de diversiteit van woningvraag. Bovendien wordt voorkomen dat op deze agrarisch in toenemende mate moeilijk te exploiteren bedrijfslocatie nu in bedrijfsbebouwing moet worden geïnvesteerd, die wellicht na relatief korte tijd ook niet meer exploitabel zou kunnen zijn.

Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat het voornemen past binnen de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is vastgesteld door Provinciale Staten op 24 september 2014 en in werking getreden op 18 oktober 2014. De Omgevingsverordening is voor het laatst geactualiseerd op ruimtelijke plannen gepubliceerd op 1 februari 2022 (Omgevingsverordening Gelderland (februari 2022), geconsolideerd). Voorliggende ontwikkeling zal moeten voldoen aan de regels in de Omgevingsverordening.

De Omgevingsverordening richt zich op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

De voorliggende ontwikkeling ligt niet binnen een Nationaal Landschap, de Romeinse Limes, het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Hollandse Waterlinie. De locatie maakt ook geen deel uit van een ganzenfoerageergebied of beschermingsgebied natte landnatuur.

Het plangebied is gelegen in de invloedsfeer van de Groene Ontwikkelingszone binnen de regels natuur. Deze gronden zijn tevens binnen de regels water en milieu aangeduid als 'functies van water' (Water als verbinder). In par. 5.7 en par. 5.12 wordt verder ingegaan op de planontwikkeling in relatie tot deze bescherming.

Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat het ruimtelijk voornemen past binnen de provinciale kaders die worden gesteld in de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Woonagenda Subregio Nijmegen

In de woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken is door de gemeenten Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen afgesproken gemeentelijke woningbouwprogramma's in lijn te brengen met de bevolking en woningbehoefteprognose. Hierin is opgenomen dat binnen de regio in de periode van 2020-2030 woningen bijgebouwd moeten worden. De gemeente Wijchen heeft behoefte aan 1430 nieuwe woningen tot 2030. Om voldoende woningen te kunnen realiseren is er een plancapaciteit nodig die groter is dan de gewenste 1430 woningen. Door planuitstel en planuitval is het nodig om de capaciteit tot 130 % te verhogen om flexibel in te kunnen spelen op de woningbouw en om de woningbouwproductie op het gewenste peil te houden.

Elke gemeente heeft een eigen woonagenda of woonvisie vastgesteld of in afronding. In al deze visies is opgenomen welke lokale thema's er spelen en wat als kwaliteit wordt gezien. Veel thema's spelen binnen de gehele regio, maar het belang en de prioriteit die aan bepaalde thema's wordt gegeven kan per gemeente verschillen. Deze verschillen werken ook door in de woningbouwprogramma´s en de keuzes die daarin worden gemaakt. De gemeentelijke woonagenda's en -visies zijn vertaald in de subregionale woonagenda.

De ambities van de Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken omvatten:

- Snel én verantwoord inspelen op woningbehoefte
- Diversiteit van het woonmilieu versterken
- Een duurzame en flexibele woningvoorraad

De gemeente Wijchen kent een grote woningbouwopgave. Er wordt geconstateerd dat de woningbouw binnen de regio Nijmegen versneld moet worden, om het huidige woningtekort te kunnen inlopen. Hierbij is het benutten van voormalige agrarische bedrijfslocaties een goede optie om nieuwe woningen te realiseren. De woningen worden toekomstbestendig en gasloos gerealiseerd, conform de afspraken van de Woonagenda Subregio Nijmegen. Hiermee ligt het plan in lijn met de Woonagenda Subregio Nijmegen.

De gemeente wijst initiatiefnemer op de richtlijnen voor levensloopbestendige woningen, zie bijlage 2 van de

huisvestingsverordening gemeente Wijchen 2020. Dit zijn richtlijnen, geen eisen.

4.3.2 Notitie functieverandering buitengebied

De Notitie functieverandering buitengebied is vastgesteld door de KAN-raad op 18 oktober 2007 en wordt door de gemeente Wijchen gehanteerd bij bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven in het buitengebied.

Het beleid bevat de regionale beleidsinvulling voor functieverandering van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied. Aanleiding hiervoor zijn de voortschrijdende ontwikkelingen in de agrarische sector, waardoor veel ondernemers noodgedwongen stoppen met het uitoefenen van hun bedrijf of genoodzaakt zijn met nevenactiviteiten aanvullende inkomsten te verwerven.

Op grond van artikel 3.1.2 'Sloop en vervangende nieuwbouw' van de Notitie functieverandering buitengebied is functieverandering naar wonen mogelijk door sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen en herbouw in de vorm van woongebouwen. In het functieveranderingsbeleid is opgenomen dat de bij de sloop van agrarische bebouwing meerdere wooneenheden kunnen worden gerealiseerd, met een oppervlakte ter grootte van maximaal 50% van de gesloopte agrarische bebouwing.

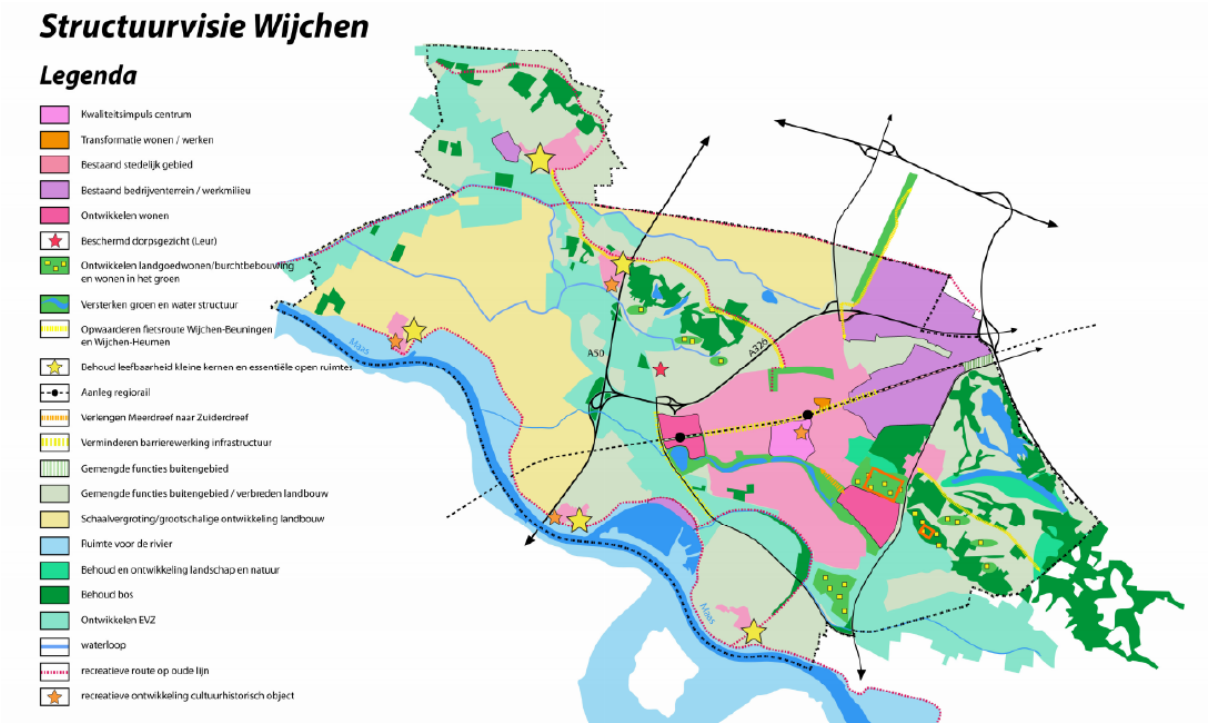
Bij de bouw van (vrijstaande) woningen dient nadrukkelijk aandacht te worden besteed aan een proportionele invulling van de verevening. Ook is een goede inpassing van de nieuwe situatie in de omgeving belangrijk. De verevening vindt plaats in de vorm van het wegnemen van het bouwperceel en het realiseren van een landschappelijke versterking met grote ecologische meerwaarde (zie Bijlage 2 Natuurinclusief landschapsplan) en het intrekken van de milieurechten en het niet realiseren van een eerder vergunde stalruimte. De cultuurhistorisch waardevolle boerderij wordt behouden en de context van het gebouw en erf worden versterkt. In plaats van de realisatie van 2 woongebouwen met 4 woningen nabij de historische boerderij is er in deze situatie voor gekozen om de 4 woningen als vrijstaande woningen te realiseren op iets meer afstand van de monumentale boerderij (zie hierna, gemeentelijk beleid paragraaf 4.4.3.).

Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat het voornemen past binnen de gemeentelijke kaders die worden gesteld, zo is ook beschreven in de inleiding genoemde brief waarin de principemederwerking is toegelicht.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Wijchen

Op 29 mei 2009 is de Structuurvisie Wijchen 2009 vastgesteld. In deze visie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van Wijchen. In deze structuurvisie worden de aspecten bodem en water, natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie, wonen, bedrijvigheid, landbouw, recreatie, verkeer en milieu behandeld. Deze structuurvisie geeft een overzicht van de verwachte ontwikkelingen binnen de gemeente Wijchen voor een periode van tien jaar. De gemeente gaat uit van een compacte groei en het benutten van potenties van bestaand stedelijk gebied zonder daarbij de bestaande kwaliteit aan te tasten, in combinatie met een vitaal platteland en sterke kleine kernen.



Verbeelding Structuurvisie Wijchen

Nabij het plangebied is in de Structuurvisie Wijchen ruimte gereserveerd voor het ontwikkelen van landgoed wonen/burchtbewoningen wonen in het groen. Daarnaast is er nabij het plangebied ruimte gereserveerd voor het ontwikkelen van de ecologische verbindingszone. Met het voornemen wordt aangesloten bij de karakteristieken van een bestaande bebouwingscluster, het buurtschap Lunen, wordt invulling gegeven aan de beleidsdoelstelling wonen in het groen en wordt een versterkte ecologische inrichting gerealiseerd (zie Bijlage 2 Natuurinclusief landschapsplan) die deel uit kan gaan maken van de ecologische verbinding.

4.4.2 Woonvisie Gemeente Wijchen 2025

De woonvisie Gemeente Wijchen 2025 is opgesteld in februari 2017 als kader dat richting geeft aan ontwikkelingen in het Wijchens woonmilieu. In deze visie wordt omschreven waar de gemeente moet bijsturen, afremmen of juist versnellen om haar doelen op het gebied van wonen te bereiken.

Op het gebied van het gemeentelijk woonmilieu zijn doelen geformuleerd voor een woningaanbod in balans. Zo wil de gemeente Wijchen voor starters, jonge gezinnen, (vitale) senioren en mensen met een zorgvraag meer mogelijkheden op de woningmarkt. Dit vraagt om speciale aandacht voor de woonwensen van deze groepen, maar ook om het aanpassen van het huidige aanbod op deze wensen.

Enkele uitgangspunten uit de woonvisie zijn:

- Inbreiding, passend bij de identiteit en met behoud van groene ruimte, gaat vóór uitbreiding.
- Kleinschalige en gefaseerde woningbouw heeft de voorkeur.

De gemeente Wijchen vindt het belangrijk dat er aandacht is voor verduurzaming met het oog op een energieneutraal Wijchen in 2040. Proeftuinen met nieuwe bouwmaterialen of gasloze wijken kunnen nieuwe woonvormen en duurzamer wonen mogelijk maken. Het voorliggende bestemmingsplan valt binnen de structurele aanpak om kwaliteitsverbetering mogelijk te maken door het realiseren van 4 woningen. Het planvoornemen past hiermee binnen de kaders van de Woonvisie Gemeente Wijchen 2025.

4.4.3 Kleinschaligeparticuliere woningbouwinitiatieven

Op 30 juni 2016 heeft de gemeenteraad besloten om een contingent van 80 woningen te reserveren voor kleinschalige initiatieven tot 2025. Dit naar aanleiding van het amendement 15RZ075 om in geval van een verhoging van de Primos prognose 10% van het beschikbare contingent te reserveren voor kleinschalige initiatieven.

De gemeente hanteert bij de behandeling van dergelijke woningbouwplannen de 'Handleiding prioritering kleinschalige woningbouwinitiatieven' aan de hand waarvan voorliggend initiatief is getoetst. In deze paragraaf is de toetsing conform de handreiking weergegeven, waarbij het initiatief per toetsingsaspect is gemotiveerd (in cursief weergegeven).

Wat zijn kleinschaligeinitiatieven?

Een kleinschalig initiatief is een initiatief tot maximaal vier woningen.

Het initiatief van het toevoegen van 4 nieuwe woningen voldoet hieraan. In afwijking van het VAB-beleid (zie vorige paragraaf) is er wel voor gekozen om 4 vrijstaande woningen te realiseren in plaats van 2 woongebouwen met daarin 4 woningen. Dit is hierna toegelicht.

De aanleiding voor het initiatief kan zeer divers zijn. Denk aan initiatieven van particulieren voor de bouw van een woning, functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing in het buitengebied, transformatie van bestaand vastgoed in de kern, herbestemming van een monument, splitsing van een groot pand of perceel in kleinere eenheden enzovoort.

Voorliggend plan betreft de herbestemming van cultuurhistorisch waardevol vastgoed waarbij de woonboerderij behouden blijft. De agrarische bedrijfslocatie, waarbinnen burgerbewoning en bedrijfsvoering door elkaar heen lopen en waarbij de ingezette agrarische bedrijfsontwikkeling in deze gemengde landelijke omgeving momenteel minder wenselijk is, wordt gesaneerd en ruimtelijk passend ingevuld met woningbouw die beter aansluit op de belendende woonbestemmingen aan de noord-, oost-, zuid- en westzijde van de planlocatie. Concreet wordt daarmee tevens het milieuknelpunt opgelost dat bestaat tussen enerzijds de burgerwoning bij de monumentale woonboerderij en anderzijds de direct aangrenzende agrarische bedrijfsfunctie.

De omvorming wordt gerealiseerd op voldoende afstand van het agrarische bedrijf aan de overzijde van de Woordsestraat, zodat de bedrijfsvoering van dat bedrijf en de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling niet verdergaand worden belemmerd door onderhavig initiatief. Immers zijn de bestaande woningen rond dat agrarische bedrijf reeds maatgevend voor de milieu- en gebruiksruimte en worden de nieuw toe te voegen woningen omwille van de bedrijfsvoering op grotere afstand gerealiseerd.

Beoordeling op basis van ruimtelijke kwaliteit en behoefte.

De beoordeling van plannen vindt plaats aan de hand van twee hoofduitgangspunten: ruimtelijke kwaliteit en behoefte. Ruimtelijke kwaliteit hangt samen met de fysieke aspecten van het plan (locatie, verschijningsvorm, sloop of hergebruik van bestaande bebouwing). Behoefte hangt samen met de nadere invulling van het plan: welke doelgroep is beoogd, is er een eindgebruiker in beeld, wat draagt een plan bij aan de leefbaarheid en identiteit van dorp of wijk en hoe zit het met duurzaamheidsaspecten. Deze hoofduitgangspunten zijn uitgewerkt in de volgende beoordelingscriteria (ontleend aan 'de meetlat', Informatie over het nieuwe toetsingssysteem van de gemeente Wijchen, Uitgave: najaar 2017).

Om plannen goed te beoordelen, heeft de gemeente tien criteria opgesteld. Het is een soort meetlat waaraan alle kleinschalige woningbouwinitiatieven worden getoetst. De criteria zijn hierna weergegeven en gemotiveerd voor voorliggend plan.

4. De locatie
   Wij willen woningbouw in de gemeente Wijchen zo veel mogelijk concentreren in de bebouwde kom. Nieuwe woningen in het buitengebied hebben niet de voorkeur.

De gemeente ziet het liefst dat de ontwikkeling van woningbouw plaatsvindt in de kern/ binnen de bebouwde

kom, direct grenzend aan de kern of in een bestaand bebouwingslint of –cluster. De planlocatie maakt deel uit van buurtschap Lunen. Op en direct rond de planlocatie Woordsestraat 1-3 is sprake van een concentratie van bebouwing waarin burgerbewoning de overhand heeft. Zo zijn binnen een cirkel van 150 meter aan de Rijdtsestraat 5 burgerwoningen, aan de Woordsestraat 3 burgerwoningen en aan de Graafseweg 1 burgerwoning bestemd. Daar midden tussen ligt onderhavige locatie.

De ontwikkeling aan de Rijdtsestraat, van bedrijfslocatie naar woonlocatie, is van recente datum en naar aard en omvang vergelijkbaar met voorliggend verzoek. Aldus wordt hiermee een vervolg gegeven aan de planologisch gewenste transformatie van dit bebouwingscluster nabij de kernranden van Wijchen en Nederasselt.



VAB-ontwikkeling Rijdtsestraat (zuidelijk van planlocatie)

De te behouden woonboerderij en de toe te voegen woningen voegen zich ruimtelijk en functioneel goed naar het karakter van dit buurtschap Lunen. Aldus wordt aan de voorwaarde voldaan; het betreft geen solitaire ontwikkeling, maar een onderdeel van een bestaand buurtschap waarin reeds langer de transformatie naar een landelijk woonmilieu gaande is. Bovendien is deze ontwikkeling passend binnen de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke structuur, waarbij expliciet het behoud en de instandhouding en hergebruik van de woonboerderij wordt bereikt, als beeldmerk in de historisch bepaalde structuur van dit buurtschap. Met behoud van de woonboerderij wordt tevens de oorspronkelijke zandopduiking behouden. Door de woningen op ruimere afstand van de monumentale woonboerderij te realiseren, komt deze ruimtelijk maximaal tot uitdrukking. Hierin is ook de aanleiding gelegen dat niet 2 grotere woongebouwen worden gerealiseerd met 4 woningen, maar 4 vrijstaande landelijke woningen. Dit sluit beter aan bij het beeld van buurtschap Lunen en laat de monumentale boerderij als groter hoofdvolume als hoofdmoment onaangetast. Toevoeging van kleinere woonvolumes in plaats van 2 grotere woongebouwen heeft daarom de voorkeur van de gemeente.

5. Verandering of herontwikkeling
   We zien graag dat bestaande gebouwen worden hergebruikt voordat nieuwbouw wordt gerealiseerd. Of dat locaties worden herontwikkeld door oude gebouwen te slopen en te vervangen door nieuwe gebouwen.

De primaire voorkeur - hergebruik – wordt hier ingevuld door de ruimtelijk en historisch waardevolle en beeldbepalende woonboerderij te behouden en te blijven gebruiken als 2 woningen. Daarnaast worden de niet waardevolle opstallen gesloopt en wordt de reeds ingezette schaalvergroting en nieuwbouw voor de agrarische bedrijfsfunctie stopgezet. De toevoeging van 4 woningen is daarbij vormgegeven als 4 vrijstaande landelijke woningen. Dit past qua schaal en maat beter bij de landelijke woonomgeving en bij de monumentale boerderij dan de realisatie van 2 grotere woongebouwen. Ook hergebruik van de te slopen agrarische opstallen is om die redenen niet wenselijk. Daar komt bij dat die opstallen niet behoudenswaardig zijn en bouwkundig niet geschikt zijn om om te vormen naar woningen.

6. Functieverandering van agrarische bedrijven
   Het slopen van leegstaande agrarische gebouwen vinden wij belangrijk. Woningbouw geldt als een mogelijke compensatie voor deze sloop. We zien het liefst dat de nieuwe woning op een andere locatie binnen de bebouwde kom wordt gerealiseerd.

Beter nog dan volledige sloop en herbouw, wordt in voorliggend verzoek aangekoerst op behoud van waardevol erfgoed in de vorm van de boerderijwoningen, die een passende burgerwoonfunctie krijgen, waarmee instandhouding van de historisch waardevolle boerderij wordt geborgd. Dit betreft naast instandhouding van het pand, dat op zich een waarde heeft, ook behoud van de historische en landelijke karakteristiek van het buurtschap Lunen. Tegelijkertijd is sloop van de minder waardevolle bebouwing wenselijk en is het wenselijk om af te zien van de beoogde uitbreiding van agrarische bedrijfsbebouwing. In dit geval is herbouw op de planlocatie, vanwege de historische bepaalde en ruimtelijk passende ligging midden in een buurtschap, wenselijk en structuurversterkend. Niet in de vorm van een cluster ter plaatse van de bestaande bedrijfsbebouwing, maar als landelijke woningen in de straatlinten, die buurtschap Lunen kenmerken.

7. Herbestemming van monumenten
   Wij vinden het een positieve ontwikkeling als een monument of een cultuurhistorisch waardevol gebouw een woonbestemming krijgt.

De gemeente Wijchen heeft in 2017 een 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen' vastgesteld met als doel om via beleid en regels waardevolle gebouwen en gebieden binnen de gemeente te beschermen. De gemeente vindt het daarbij van belang dat, bijvoorbeeld bij functiewijzigingen, de beeld- en historische waarde van gebieden of panden niet mogen worden aangetast. Woordsestraat 1-3 maakt deel uit van een cultuurhistorisch waardevol gebied. Ook is het pand binnen het plangebied aangeduid als een cultuurhistorisch waardevol pand. Door de nieuw toe te voegen woningen op voldoende afstand van de woonboerderij te situeren, behoud deze haar superpositie aan de Woordsestraat; een beeldmerk in dit buurtschap Lunen.

De toe te voegen woningen staan op voldoende ruime afstand van de woonboerderij en worden gesitueerd aan bestaande wegen en voegen zich daardoor naar de kenmerkende lintstructuur van Lunen. Dit maakt het weer mogelijk om met landschapsversterkende zones rond de monumentale boerderij en de toe te voegen woningen, in de vorm van een grote boomgaard en bloemrijke weiden, een landschappelijke overgang te creëren binnen buurtschap Lunen en de daarin bestaande bebouwingsclusters en linten. Bovendien blijven met deze opzet de zones tegenover de erven aan de Rijdtsestraat en Woordsestraat onbebouwd, waardoor vanuit die erven zicht blijft naar een groen en landelijk gebied.

8. Passend op de plek
   Is het nieuwe initiatief passend op de plek? Of heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor de omgeving? Voorkomt het misschien achteruitgang in de omgeving? Deze elementen spelen een belangrijke rol bij de toetsing.

Het initiatief voldoet aan alle genoemde aspecten en draagt hier ook aan bij. De samenhang tussen de aard, voormalige functie en de architectuur van de woonboerderij leidt tot behoud van de landelijke signatuur van buurtschap Lunen. Tegelijkertijd wordt in de inmiddels verdichte woonomgeving de negatieve ontwikkeling van opschaling van het agrarisch bedrijf beëindigd en ongedaan gemaakt en wordt tevens een milieukundig en ruimtelijk beter in te passen viertal landelijke woningen gerealiseerd, in ruil voor akkerbouwloodsen, dierenstallen etc. Van belang is ook dat een feitelijk niet meer passende combinatie van burgerbewoning en een gemengde agrarische bedrijfsvoering binnen één erf en één milieukundige inrichting wordt opgeheven.

9. Aansluiting op woonvraag
   Sluit het initiatief aan bij de woonbehoefte zoals beschreven in de Woonvisie van de gemeente Wijchen? Is het betaalbaar? Voor starters? Voor senioren? Gaat het om een nieuwe woonvorm die wij in Wijchen niet of nauwelijks kennen? Ook deze elementen zijn belangrijk.

Gezien de ligging van de locatie op afstand van centra en voorzieningen, is de locatie minder geschikt voor senioren. De milieukundige en ruimtelijke opgave is niet invulbaar met starterswoningen. Wel is de invulling met doorstarters mogelijk, waardoor de toe te voegen woningen bij zullen dragen aan het op gang brengen van de wenselijke rotatie in de woningmarkt. Door woningen in het hogere segment toe te voegen, zullen goedkopere woningen en huurwoningen vrij kunnen komen. De beoogde woningtypen, zoals die ook recentelijk aan de overzijde van de Rijdtsestraat zijn gerealiseerd, zijn gewild en sluiten aan bij de vraag in de lokale woningmarkt.Genoemd woningbouwplan levert een bijdrage aan de versnelling van de woningbouw en voegt een nieuw woonmilieu toe (landelijk wonen).

De Primos-prognose is input voor het regionale woningmarktonderzoek, dat weer als bouwsteen dient voor de Woonagenda. Het meest recente woningmarktonderzoek is het Woningmarktonderzoek 2019 Regio Arnhem-Nijmegen. Hierin is een duidelijke behoefte aan extra woningen geconstateerd, die enerzijds voortkomt uit de huishoudensgroei en anderzijds uit een woningtekort. Daarmee past voorliggend woningbouwplan binnen genoemde prognose en analyse. en bevordert de doorstroming op de woningmarkt. Kortom, alle volkshuisvestelijke seinen staan op groen om dit plan snel te realiseren. Uit het bovenstaande volgt dat het woningbouwplan voldoet aan de Woonagenda. Daarmee wordt invulling gegeven aan artikel 2.2, tweede lid, van de Omgevingsverordening Gelderland.

10. Leefbaarheid in dorp of wijk
    Het is belangrijk dat uw initiatief bijdraagt aan de leefbaarheid van het dorp of de wijk. En als iets unieks aan het dorp of de wijk wordt toegevoegd, geeft dat een extra meerwaarde.

Ook op dit punt wordt aan alle deelaspecten voldaan. Enerzijds wordt de leefbaarheid versterkt doordat een locatie waar verpaupering dreigt wordt geherstructureerd tot ruim en groen woongebied. Anderzijds wordt op de locatie invulling gegeven aan een in het buurtschap passend gemengd gebiedje met twee woningen in de bestaande, historisch waardevolle woonboerderij en in totaal 4 landelijke woningen in het hogere segment; een menging passend in buurtschap Lunen. De woon- en leefkwaliteit van de 2 woningen in de monumentale boerderij wordt aanmerkelijk verbeterd door opheffing van de agrarische functie. Dit geldt ook voor de directe woonomgeving buiten dit plangebied.

11. Bewoner(s) in beeld
    Wij vinden het waardevol als de toekomstige bewoners al nauw betrokken zijn bij het initiatief.

Het plan is geïnitieerd door de beide families die momenteel de woonboerderij bewonen. De functiewijziging is primair noodzakelijk om de woonboerderij op korte en langere termijn te kunnen behouden, gebruiken en in stand te houden. Anderzijds wensen de bewoners niet langer invulling te geven aan een agrarische bedrijfsontwikkeling op deze locatie; iets wat op basis van het huidige bestemmingsplan wel de enige mogelijkheid is.

Een belangrijk aspect bij dit criterium is daarnaast dat de gemeente bij voorkeur instemt met plannen waarbij met een laag risico wordt gebouwd. In voorliggend plan hebben de beide families voldoende middelen om de sanering en transformatie naar 4 landelijke woningen uit te voeren, te meer omdat het investeringsplan, leidend tot nieuwe agrarische bebouwing, is stilgelegd in afwachting van de afhandeling van voorliggend verzoek. Dit maakt de transformatie op onderhavige locatie te meer realistisch en exploitabel. Bovendien is dat planeconomisch de beste optie, gegeven dat de historisch waardevolle woonboerderij bij voorkeur in stand wordt gehouden. Dit is uitsluitend economisch te verantwoorden indien er ook bewoners blijven voor beide inpandige woningen.

12. Duurzaam en innovatief
    Is de woning energiezuinig of energieneutraal? Worden duurzame materialen gebruikt? Is de woning gemakkelijk aan te passen voor andere toekomstige gebruikers? Ook deze aspecten zijn bij de toetsing

van belang.

Al met al betekent deze specifieke bouwopgave dat de toevoeging van 4 extra woningen gepaard gaat met relatief weinig nieuwe grondstoffen, energie en uitstoot tijdens de bouw, geen aanleg van nieuwe wegen etc, genereert, ofwel een zeer duurzaam project met zeer geringe footprint op het gebied van bouwstoffen en energie. Door de zeer ruime opzet, met relatief veel groene, niet verharde ruimte, is de ontwikkeling ook positief voor aspecten als voorkomen van hittestress, waterinfiltratie, biodiversiteit, microklimaat, mogelijke instandhouding van oude fruitrassen in de gaard, etc. De toevoeging van de vele extra ecologische inrichtingsmaatregelen vormt een sterke meerwaarde voor dit initiatief.

13. Tijdelijk of permanent
    De huidige woningmarkt vraagt om tijdelijke woningen. Het heeft dus een meerwaarde als de woning na maximaal 10 jaar duurzaam wordt afgebroken.

Vanwege het historische karakter is afbraak van de historische woonboerderij na 10 jaar zeker niet wenselijk. Dit geldt ook voor de te bouwen nieuwe woningen, die als duurzame, goed gebouwde objecten worden voorzien met een lange levensduur. Het plan voldoet evenwel wel heel goed aan de achterliggende doelstelling van dit criterium, en dat is voorzien in de acute behoefte. De praktijk wijst uit dat de toevoeging van de beoogde woningtypen de doorstroming in de woningmarkt op gang brengt, waardoor de toevoeging van deze woningen meerdere verhuisbewegingen op gang gaat brengen.

Aldus past het initiatief zeer goed binnen het beleid voor kleinschalige particuliere woningbouwplannen en ook binnen de doelstellingen van het regionaal afgesproken VAB-beleid. Het enige punt waarop wordt afgeweken van het VAB-beleid is dat de 4 toe te voegen woningen niet worden gerealiseerd in de vorm van 2 woongebouwen, maar als 4 vrijstaande landelijke woningen. Dit sluit beter aan bij de ruimtelijke doelstellingen die de gemeente heeft voor buurtschap Lunen en in het bijzonder voor de monumentale boerderij. Het omgevingseffect van 4 vrijstaande woningen is daarnaast nauwelijks anders dan de toevoeging van 2 woongebouwen met meerdere woningen. Het omgevingsbelang wordt daarom ook niet onevenredig aangetast door deze in zichzelf geringe beleidsafwijking. Het doel om te komen tot meer ruimtelijke kwaliteit is daarom doorslaggevend geweest voor de gemeente bij de instemming met 4 vrijstaande woningen.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Het plan bestaat uit de oprichting van vier woningen. Een woning is geen hinderveroorzakend object, maar wel aan te merken als gevoelig object. Toetsing van mogelijke hinder die het planvoornemen veroorzaakt op hindergevoelige functies in de omgeving is daarom niet noodzakelijk. Wel dient ter plekke van de te realiseren woning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd te worden. Bovendien mag het planvoornemen niet leiden tot een belemmering in de bedrijfsvoering voor omliggende bedrijven. De daarvoor relevante aspecten komen verderop in dit hoofdstuk aan de orde.

5.2 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Om een goede bodemkwaliteit ter plekke van het plangebied voor een woonfunctie te garanderen, is op 23 april 2021 door Ortageo Zuidoost B.V. een verkennend bodemonderzoek incl. asbest uitgevoerd (NEN 5740, NEN 5707, NEN 5897, rapportnummer 214550/R01). Dit verkennend bodemonderzoek is bijgevoegd als Bijlage 3 bij deze toelichting.

In dit onderzoek zijn geen chemische verontreinigingen aangetoond in gehalten/concentraties boven de tussenwaarde. Daarnaast is geen asbest aangetoond boven de halve interventiewaarde. Het uitvoeren van een nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Ter plaatse van de puinlaag ligt het gewogen asbestgehalte ruim beneden de samenstellingswaarde zodat in voldoende mate is vastgesteld dat het puin voor wat betreft asbest voor hergebruik in aanmerking komt. Het uitvoeren van een nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de bestemmingswijziging (van agrarische bestemming naar woonbestemming) c.q. het beoogde gebruik.

5.3 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) te worden onderzocht of sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoor of bedrijven. In de Wet geluidhinder is bepaald dat ten aanzien van zogenaamde 'geluidsgevoelige objecten' wettelijke eisen gelden ten aanzien van de maximale belasting. Geluidsbelasting kan conform de Wet geluidhinder uitgesplitst worden over wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

Het planvoornemen voorziet in de beëindiging van een agrarisch bedrijf en het toevoegen van vier woningen. Het planvoornemen voorziet hiermee in het toevoegen van geluidsgevoelige objecten. Ten aanzien van het garanderen van een goed woon- en leefklimaat, maakt het aspect geluidshinder onderdeel uit van de onderzochte milieu- en omgevingsaspecten in Bijlage 9. Hieronder zijn de conclusies kort beschreven die getrokken zijn in deze rapportage. Overigens zijn de bestaande 2 bedrijfswoningen ook onderdeel van het plan. Deze worden burgerwoningen, wat aan de geluidgevoeligheid niets zal veranderen.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de provinciale weg N324 “Graafseweg”. De Woordsestraat en nabijgelegen Rijdtsestraat betreffen wegen voor bestemmingsverkeer en zijn niet relevant.

Uit de berekeningen uitgevoerd in Bijlage 9 volgt dat sprake is van een lagere geluidbelasting dan de voorkeursgrenswaarde. Uitgaande van de verkeersgegevens zoals verkregen door de provincie Gelderland, bedraagt de huidige verkeersintensiteit ca. 11.290 motorvoertuigen/etmaal. In verband met het ontbreken van een onderverdeling naar voertuigencategorie, is gebruik gemaakt van de RIVM Module VI-Lucht & Geluid om de uurintensiteiten te bepalen. De wegdekverharding bestaat ter plaatse uit een SMA. De toegestane en daarmee gehanteerde rijsnelheid ter hoogte van het plangebied bedraagt 80 km/uur.

De berekeningen van de geluidbelastingen L_{den} op de gevels van de woningen zijn uitgevoerd conform het “Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012”, zoals bedoeld in artikel 110 van de Wet geluidhinder (hierna te noemen: RMV2012). Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van Standaard Rekenmethode 1 uit bijlage III van het RMV2012. Bij de berekeningen worden de equivalente geluidniveaus van dag-, avond- en nachtperioden bepaald. Voor een vergelijking met de wettelijke grenswaarden wordt uit deze dag-, avond- en nachtwaarden de geluidbelasting L_{den} vastgesteld.

Op de berekende geluidbelastingen mag, conform artikel 110g van de Wet geluidhinder, een correctie worden toegepast. Zoals omschreven in artikel 3.6 van het RMV2012 is de te hanteren aftrek tot 5 dB voor wegen waar de representatief te achten snelheid lager is dan 70 km/uur en 2 dB voor wegen waar een representatief te achten snelheid gelijk aan of hoger is dan 70 km/uur. Voor onderhavige situatie geldt een aftrek van 2 dB.

Uit de berekeningen (bijlage A) volgt dat ter plaatse van woning 1 de geluidbelasting op de ZO gevel 1 dB hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Ter plaatse van de overige gevels van woning 1 en ter plaatse van de overige woningen 2 t/m 4 is sprake van een geluidbelasting lager dan de voorkeursgrenswaarde. Voor woning 1 dient een hogere grenswaarde aangevraagd te worden van 49 dB inclusief aftrek.

Motivering hogere grenswaarde

Het college kan een hogere waarde verlenen, volgens artikel 110a lid 5 Wgh, in die gevallen waarin de toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidbelasting (vanwege de weg) van de uitwendige scheidingsconstructie van de betrokken woningen tot 48 dB:

a. onvoldoende doeltreffend zal zijn, dan wel

b. overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.
De voorkeursvolgorde voor het treffen van maatregelen ter beperking van de geluidbelasting is op de eerste plaats bronmaatregelen (bijvoorbeeld beperken aantal voertuigen, toepassen ander wegdek of verlagen rijsnelheid), vervolgens overdrachtsmaatregelen (bijvoorbeeld geluidschermen) en tot slot gevelmaatregelen.

Het treffen van bronmaatregelen is in onderhavige situatie niet aan de orde. Het beperken van het aantal voertuigen op de provinciale weg is niet mogelijk. Het toepassen van een stiller wegdek voor de weg zou een optie kunnen zijn. De kosten daarvan zullen bij de hogere waarde procedure afgewogen moeten worden tegen het bereikte resultaat voor de nieuw te bouwen woningen. Naar verwachting zullen er bezwaren van financiële aard zijn. Bij maatregelen in de overdracht moet gedacht worden aan een wal of scherm. Om aan de voorkeursgrenswaarde te kunnen voldoen ter plaatse van de betreffende woningen dient een lang en hoog scherm langs de weg of langs de woningen (vliesscherm) te worden geplaatst. Het toepassen van een hoge geluidscherm op deze locatie zal naar verwachting bezwaren opleveren uit stedenbouwkundige oogpunt. Daarnaast stuit het ook op financiële bezwaren. In onderhavige situatie is het toepassen van gevelwering de enige reële mogelijkheid. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is minder dan 3 dB. Het Bouwbesluit hanteert een standaard geluidwering voor gevels van minimaal 20 dB en de Wet geluidhinder stelt dat het maximaal toelaatbare binnenniveau beperkt dient te blijven tot 33 dB.

Bij een gevelbelasting van 33 dB + 20 dB = 53 dB zal dus zondermeer voldaan worden aan het wettelijke

binnenniveau. In onderhavige situatie bedraagt de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer 53 dB.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB (inclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder) wordt weliswaar marginaal overschreden doch wordt het woon- en leefklimaat in het plangebied niet nadelig beïnvloed door het wegverkeer bij realisatie van de woningen conform het Bouwbesluit.

Industrielawaai

Op minimaal 150 meter afstand zijn aan de Graafseweg een aantal milieucategorie 1-2 inrichtingen gelegen (groothandel, tansportbedrijf, installatiebedrijf). In VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering wordt gesteld dat voor het voorkomen van hinder door geluid een richtafstand geldt van 30 meter voor dergelijke inrichtingen. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. De geluidbelasting ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen als gevolg van de activiteiten bij de veehouderij Woordsestraat 2 zijn lager dan de (vergunde) geluidbelasting ter plaatse van de bestaande geluidgevoelige bestemmingen in de directe omgeving van de veehouderij. De afstand tot de nieuw te realiseren woningen is immers groter dan in de huidige geluidgevoelige situatie. Geluidhinder is dan ook niet te verwachten. Ook zal het project geen beperking opleveren voor de huidige vergunde bedrijfsvoering van de veehouderij.

Spoorweglawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van een spoorweg. Het aspect spoorweglawaai is hiermee niet relevant voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

Conclusie

De oprichting van vier geluidgevoelige objecten veroorzaakt geen strijdigheden met de Wet geluidhinder op het gebied van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. Hiermee levert het aspect geluid geen belemmering op voor het planvoornemen. Wel is een ontheffing hogere grenswaarden benodigd.

5.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Met de Wet geurhinder en veehouderij geldt één toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderij in de gehele gemeente. Voor niet vergunningverplichte veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige bedrijven is het Activiteitenbeluit het toetsingskader.

De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Daarnaast geeft de Wet geurhinder en veehouderij gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting.

Met het planvoornemen worden vier geurgevoelige objecten toegevoegd aan de omgeving. Ter plekke van deze geurgevoelige objecten dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, en dat omliggende bedrijven niet beperkt worden in de bedrijfsvoering. Het aspect geurhinder is meegenomen in de onderzochte milieuaspecten in Bijlage 9.

Als er sprake is van herbestemming van een perceel in de omgeving van een veehouderij moet onderzocht worden of voldaan wordt aan de afstandseis van minimaal 50 meter tussen de geuremiterende objecten (stallen) en toekomstige plattelandswoningen of dat sprake is van een acceptabele voorgrondbelasting. De veehouder mag immers door het voorgenomen plan niet beperkt worden in haar vergunde bedrijfsmatige activiteiten. De meest nabij gelegen veehouderij betreft Woordsestraat 4 en de stallen zijn gelegen op minimaal 100 meter afstand van de toekomstige vier vrijstaande woningen en voldoet daarmee aan de afstandseis van 50 meter. In het achterhuis van de veehouderij is ook vee aanwezig. De afstand tussen het achterhuis en de bestaande woonboerderij Woordsestraat 1-3 bedraagt minder dan 50 meter.

Met behulp van het programma V-Stacks is de geurbelasting als gevolg van de veehouderij Woordsestraat 4

op het plan nader beschouwd. De in Bijlage 9 Rapport omgevingskwaliteit opgenomen uitsnede van de rekenresultaten toont dat de geurbelasting ondergeschikt is aan de totale geurbelasting als gevolg van alle veehouderijen in de omgeving. De minimale afstand beperkt dus niet het voorgenomen plan.

5.5 Externe veiligheid

Voor onderhavig project is ten aanzien van externe veiligheid het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI 2; 27 mei 2004; laatst gewijzigd 3 februari 2009) met bijbehorende regelgeving (REVI V; 14 juni 2016) van toepassing (zie ook Bijlage 9 Rapport omgevingskwaliteit). Het Besluit bevat veiligheidsnormen voor bedrijven die een risico vormen voor personen buiten een bedrijfsterrein. Daarnaast stelt het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO-1999) eisen aan de meest risicovolle bedrijven in Nederland (voor onderhavig project niet van toepassing). Het BEVI verplicht gemeenten en provincies rekening te houden met de externe veiligheid als ze een milieuvergunning verlenen of een bestemmingsplan maken.

Aan de hand van het te realiseren bouwprogramma is de toename in de aanwezigheid van personen bepaald binnen het plangebied. Deze is dusdanig gering dat de "nieuwbouw" geldende grenswaarde PR van 10^{-6} voor het plaatsgebonden risico niet wordt overschreden.

Voor wat betreft het groepsrisico kan aan de hand van de risicokaart gesteld worden dat:

- op korte afstand tot het project geen risicovolle bronnen en BEVI inrichtingen aanwezig zijn;
- in de directe omgeving geen transportroutes aanwezig zijn waarop vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden;
- op korte afstand geen risicovolle ondergrondse (gas)buisleidingen zijn gelegen, hetgeen ook wordt bevestigd door een oriëntatiemelding (KLICmelding).

5.6 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Indien een project aangeduid kan worden als Niet in betekende mate (NIBM) vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wmb. In het besluit NIBM (niet in betekenende mate) wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

In Bijlage 9 is aandacht besteed aan het aspect luchtkwaliteit. Het voorgenomen plan voorziet in een wijziging tot "wonen" waarbij de bestaande bedrijfswoningen worden getransformeerd tot een woonboerderij en waarbij vier percelen worden gerealiseerd voor de bouw van vrijstaande woningen. Een en ander aansluitend bij de recentelijk ingezette ruimtelijke ontwikkeling aan de naastgelegen percelen Rijdtsestraat 5A t/m 5D. Op het perceel worden weliswaar 4 extra woningen gerealiseerd met als gevolg een toename van verkeer, doch draagt dit gezien de beperktheid niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit ter plaatse (NIBM). De ondergrens voor het NIBM criterium bedraagt immers enkele duizenden verkeersbewegingen per dag.

Op basis van de NSL monitoringstool (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) kan bovendien worden vastgesteld dat het wegverkeer op omliggende wegen geen nadelige invloed heeft op de luchtkwaliteit in het plangebied. In de directe omgeving van de geprojecteerde woningen zijn ook geen vergunningplichtige inrichtingen, niet zijnde veehouderijen, gelegen welke mogelijk hinder kunnen veroorzaken inzake

luchtkwaliteit. Op minimaal 150 meter afstand zijn aan de Graafseweg een aantal milieucategorie 1-2 inrichtingen gelegen (groothandel, tansportbedrijf, installatiebedrijf). In VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering wordt gesteld dat voor het voorkomen van hinder door fijn stof (aspecten van luchtkwaliteit) een richtafstand geldt van 0 meter voor dergelijke inrichtingen. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Een nader onderzoek naar de nadelige invloed van inrichtingen op de luchtkwaliteit binnen het plangebied is dan ook niet van toepassing.

Het aspect geurhinder door omliggende veehouderijen wordt beschouwd in 5.4 Geur.

5.7 Natuur

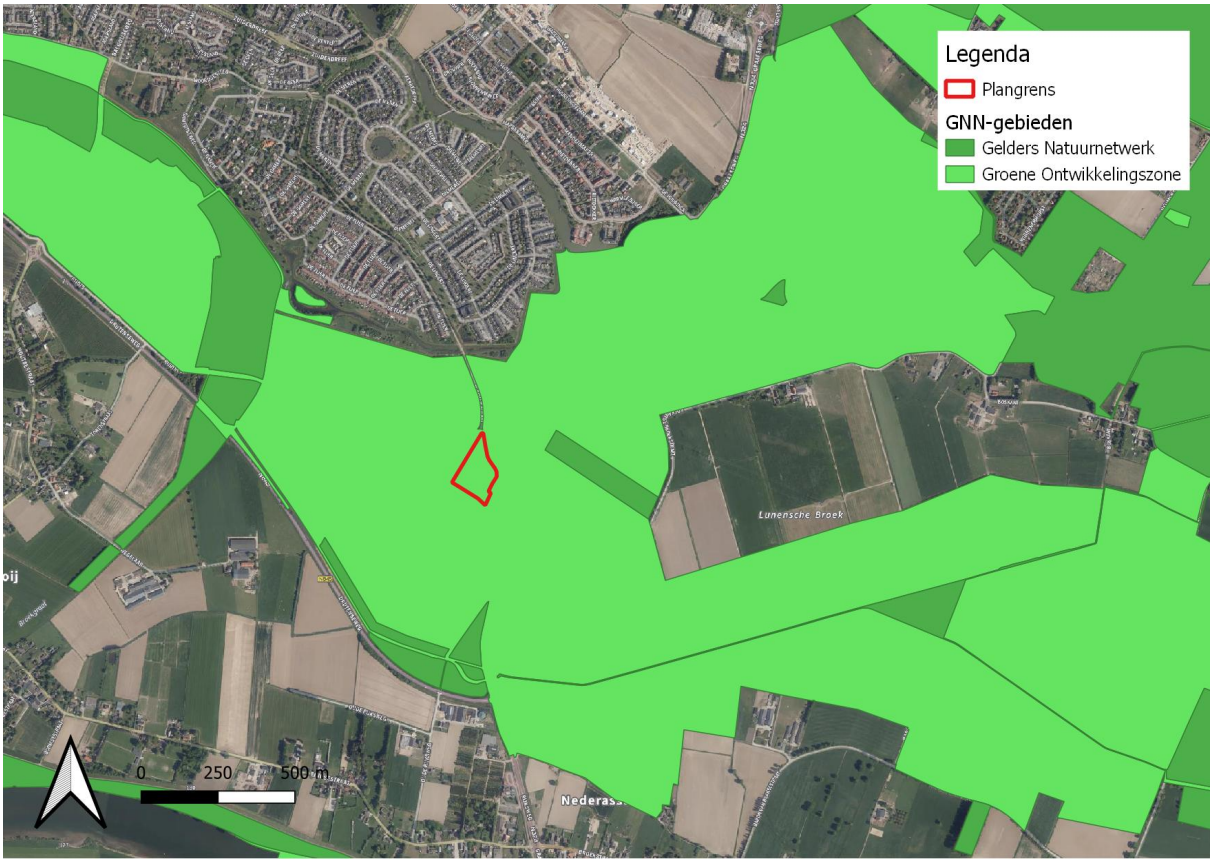
Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Per 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming van kracht. Deze wet vormt het belangrijkste juridische kader voor natuurbescherming en regelt de bescherming van flora en fauna, gebieden en bossen. Ook geeft de wet invulling aan de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn via de aanwijzing van Natura 2000-gebieden. In deze paragraaf worden het aspect gebiedsbescherming en soortenbescherming los van elkaar beschouwd.

5.7.1 Gebiedsbescherming

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient te worden onderzocht of het plangebied in of bij een speciale beschermingszone (sbz) als bedoeld in de Wet Natuurbescherming ligt. Hierbij wordt uitvoering gegeven aan de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten mogen niet worden aangetast. Er is nagegaan of het plangebied zich in, of in directe omgeving van, beschermd natuurgebied bevindt (GNN of Natura 2000).

Gelders natuurnetwerk

Het plangebied is gelegen binnen gronden behorend tot de Groene Ontwikkelingszone. Dit is een zonering die bestaat uit gebieden met andere bestemmingen dan natuur, maar die wel ruimtelijk verweven zijn met het GNN. De gronden bestemd als GO hangen functioneel samen met het GNN, waardoor hier wordt ingezet op versterking van die samenhang tussen inliggende en aangrenzende natuurgebieden.



Ligging plangebied ten opzichte van GNN- en GO-gebieden

Een bestemmingsplan mag conform artikel 2.7.1.2, lid 2 van de Omgevingsverordening Gelderland een nieuwe kleinschalige ontwikkeling mogelijk maken, mits in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van gebied per saldo substantieel wordt versterkt. Daarnaast moet deze versterking planologisch verankerd zijn in ditzelfde, dan wel een ander bestemmingsplan.

Met het planvoornemen wordt een agrarisch bedrijf binnen de GO in de Maaskomgronden verwijderd, en komt hier een woonbestemming voor in de plaats. Hiermee wordt milieukundige winst geboekt, door het effectief verwijderen van een geur- en emissiebron in de omgeving. Deze ontwikkeling wordt planologisch vastgelegd door de functiewijziging van agrarisch naar wonen. Daarnaast wordt in 3.2 en Bijlage 9 Rapport omgevingskwaliteit toegelicht hoe het planvoornemen landschappelijk ingepast wordt en leidt tot landschapsversterking en ecologische meerwaarde. Hiermee kan gesteld worden dat het planvoornemen een mogelijke ontwikkeling is binnen de begrenzing van GO en leidt tot gewenste kwaliteitsverbetering.

Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen of in directe nabijheid van Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Dichtstbijzijnd Natura 2000-gebied zijn de Rijntakken bij Ewijk en Beuningen, op ca. 9,9 km ten noorden van het plangebied aan de Willibrordusstraat. Dit is een dusdanige afstand, dat negatieve effecten van het planvoornemen op deze natuurgebieden met betrekking tot geluids-, licht- of trillinghinder uitgesloten zijn. Wel is het aspect stikstof relevant.



Uitsnede kaartbeeld ligging Natura 2000-gebieden ten opzichte van plangebieden (Bron: AERIUS Calculator)

Als een (bouw)project significant negatieve effecten veroorzaakt op stikstofgevoelige habitattypen en soorten in een Natura2000-gebied als gevolg van stikstofemissie of andere effecten is een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming vereist (zie artikel 2.7 en 2.8 van de Wet natuurbescherming).

Na de PAS uitspraak van mei 2019 is er gewerkt aan een nieuw wettelijk kader om de stikstofproblematiek aan te pakken. Uitvloeisel daarvan is de Wet Stikstofreductie en Natuurherstel. Met deze wet wordt voorzien in de wettelijke verankering van de door het kabinet aangekondigde structurele aanpak van de stikstofproblematiek. De wet is op 17 december 2020 aangenomen door de Tweede Kamer en op 9 maart 2021 aangenomen door de Eerste Kamer. Op 1 juli 2021 is de wet in werking getreden.

Deze wet bevat, naast stikstofreducerende maatregelen, onder andere een partiële vrijstelling voor de bouwsector van de natuurvergunningplicht als bedoeld in artikel 2.7, tweede lid Wnb. Deze partiële vrijstelling is opgenomen in artikel 2.9a Wnb.

De vrijstelling voor bouwactiviteiten is om twee redenen partieel. Allereerst omdat de vrijstelling alleen geldt voor tijdelijke stikstofemissies tijdens de bouw, sloop en aanleg (“Realisatiefase”) en niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase van het bouwwerk of werk, als gevolg van bijvoorbeeld bewoning, gebruik van utiliteitsbouw of verkeer dat over een weg rijdt (“Gebruiksfase”). Voor de structurele uitstoot die een project in de Gebruiksfase uitstoot, blijft de natuurvergunningplicht dus onverkort van toepassing. De vrijstelling is voorts partieel, omdat deze alleen geldt voor de gevolgen van stikstofdepositie en niet voor andere significante gevolgen bijvoorbeeld de verstoring van diersoorten.

Voor de onderhavige casus geldt daarmee dus dat indien er geen significante effecten ten aanzien van de emissie van stikstof zijn te verwachten in de gebruiksfase, de bouwfase buiten beschouwing kan worden gelaten (vrijgesteld) en dat een ontheffing van de Wnb voor het project niet aan de orde is. Derhalve wordt navolgend gekeken of er een effect in de gebruiksfase is te verwachten ten aanzien van stikstof.

Uit 5.8 blijkt dat de ingebruikname van het planvoornemen voorziet in een nieuwe verkeersgeneratie van ca. 17 mvt/etmaal. Met de AERIUS-calculator is deze verkeersgeneratie gemodelleerd. Ten aanzien van deze modellatie in de AERIUS-calculator is de vraag aan de orde op welk moment het verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld en dus niet meer onderscheidend is door het planvoornemen. Hierbij wordt uitgegaan dat de volledige afwikkeling van verkeersgeneratie plaatsvindt via de doorgaande Graafseweg ten oosten van het plangebied. Het verkeer wordt gemodelleerd over een lijnbron met een gemiddelde stagnatie van 10%.

De AERIUS-berekening is bijgevoegd als Bijlage 7 AERIUS-berekening gebruiksfase bij deze toelichting. Hieruit blijkt dat er geen rekenresultaten zijn die leiden tot een toename van de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden groter dan 0,00 mol/ha/jaar. Het bouwplan leidt in de gebruiksfase niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura2000- gebieden. Op basis van de Wet Stikstofreductie en Natuurherstel kan gebruik worden gemaakt van de partiële vrijstelling voor bouwactiviteiten zoals opgenomen in artikel 2.9a Wnb. Voor het plan is derhalve geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming vereist.

5.7.2 Soortenbescherming

Om in beeld te brengen of de ontwikkeling in strijd is met natuurwetgeving en hoe eventuele strijdigheid met de wet voorkomen kan worden, dient inzichtelijk te worden gemaakt of en in welke mate beschermde soorten aanwezig zijn in het plangebied. In dit kader is door Econsultancy voor het planvoornemen een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd (d.d. 30 maart 2021, rapportnummer 15356.002). Deze quickscan is bijgevoegd als Bijlage 4 Quickscan Wet natuurbescherming.

Op basis van deze quickscan Wet natuurbescherming dient voor de uitvoering van de sloopwerkzaamheden ter plaatse middels aanvullend onderzoek duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van huismus, steenuil en vleermuizen in de te slopen schuren. Dit onderzoek is afgerond en opgenomen als Bijlage 5 Aanvullend faunaonderzoek bij deze toelichting. Hieruit blijkt het volgende.

De initiatiefnemer is voornemens de aanwezige open kapschuur en grote schuur te slopen. De naast-gelegen woonboerderij blijft behouden. Op de onderzoekslocatie zullen nieuwe woongebouwen gerealiseerd worden. Om een samenhangend erf te realiseren zal de huidige grootschalige akker en kleine weide omgevormd worden in grasland erven met landschaps-versterkende zones rond het erf (o.a. hagen en solitaire bomen), een grote boomgaard en bloemrijke weiden (zie ook Bijlage 2 Natuurinclusief landschapsplan). Op basis van onderhavig onderzoek zijn negatieve effecten ten aanzien van nest- en rustplaatsen van de steenuil bij de voorgenomen plannen niet aan de orde. De ontwikkeling leidt niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van de steenuil.

Econsultancy heeft in opdracht van JK Consultancy ook een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd naar mussen en vleermuizen (zie Bijlage 6 aanvullend onderzoek mussen en vleermuizen), waarin het volgende wordt geconcludeerd. De initiatiefnemer is voornemens de aanwezige open kapschuur en grote schuur te slopen. De naast-gelegen woonboerderij blijft behouden. Op de onderzoekslocatie zullen nieuwe woongebouwen gerealiseerd worden. Om een samenhangend erf te realiseren zal de huidige grootschalige akker en kleine weide omgevormd worden in grasland erven met landschaps-versterkende zones rond de erven (o.a. hagen en solitaire bomen), een grote boomgaard en bloemrijke weiden.

Op basis van onderhavig onderzoek zijn negatieve effecten ten aanzien van nest- en rustplaatsen van de huismus en vleermuizen bij de voorgenomen plannen niet aan de orde, mits toename van verlichting tijdens de werkzaamheden op de bomenrijen voorkomen wordt. De ontwikkeling leidt in dat geval niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van de huismus en vleermuizen.

5.7.3 Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat er met betrekking tot de Wet natuurbescherming geen strijdigheden zijn te verwachten op het gebied van gebiedsbescherming. Binnen het aspect soortenbescherming vormt nader onderzoek naar leefhabitats van de huismus, uil en vleermuis een aandachtspunt dat geheel is onderzocht. Op voorwaarde van de juiste en beperkte toepassing van verlichting, worden er geen bepalingen uit de wetgeving overtreden. Hiermee wordt het aspect soortenbescherming voldoende meegenomen in deze bestemmingsplanprocedure.

5.8 Verkeer en parkeren

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie en het bepalen van de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de normen uit publicatie 381 van het CROW. Op basis van het Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen (2016), wordt gebruik gemaakt van de maximumnormen voor buitengebied in een matig stedelijk gebied. Het plan betreft het toevoegen van vier vrijstaande woningen.

5.8.1 Verkeer

Het planvoornemen voorziet in het toevoegen van vier vrijstaande woningen. Dit planvoornemen voorziet hiermee in een toename aan verkeersgeneratie van en naar het plangebied. De nieuw te realiseren woningen worden ontsloten via de Rijdtsestraat aan de zuidzijde, een landelijke weg die het plangebied ontsluit naar de doorgaande Graafseweg.

Op basis van CROW-kengetallen kan er voor vrijstaande woningen in het buitengebied, matig stedelijk, gerekend worden met een maximale verkeersgeneratie van 40 mvt/etmaal. Deze toename veroorzaakt geen significante verkeersdruk op de Rijdtsestraat. Met realisatie van het planvoornemen komt er bovendien een eind aan agrarisch verkeer van, naar en binnen het plangebied.

5.8.2 Parkeren

Op basis van het Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen (2020) kan gebruik worden gemaakt van CROW-normen. De daadwerkelijke parkeerbehoefte is met name afhankelijk van de levensstandaard van de toekomstige gebruikers. Aangezien het gaat om zeer ruime percelen, is op eigen terrein zonder meer voldoende ruimte om per woning voldoende parkeerplaatsen te realiseren. De bewoners van de toekomstige woningen kunnen daarbij naar eigen inzicht parkeerplaatsen inrichten, afhankelijk van de behoefte van de betreffende bewoner(s). Daarbij wordt de gemeentelijke vereiste om 100% van de parkeerbehoefte op eigen terrein te realiseren in acht genomen, wat voor dit plan betekent dat bij iedere woning minimaal 2 plaatsen op eigen terrein worden voorzien. Daarmee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte en voldoet het plan aan het Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen.

5.8.3 Conclusie

Uit het bovenstaande kan worden concluderend dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering oplevert voor het planvoornemen.

5.9 Archeologie

Als wettelijk toetsingskader In Europees verband is het 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Dit uitgangspunt is vertaald in de Erfgoedwet. Hierin is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met het aspect 'archeologie'. De wet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak *in situ* te beschermen.

Volgens het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen' heeft het grootste deel van het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Ter plekke van deze bestemming geldt een onderzoeksplicht bij ingrepen groter dan 120 m^2 en dieper dan 30 cm onder het maaiveld. Het noordoostelijke deel van het plangebied heeft een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Voor dit deel geldt een onderzoeksplicht voor alle grondroerende werkzaamheden dieper uitgevoerd dan 30 cm onder het maaiveld. Met het planvoornemen worden ter plekke van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' de grenswaarden voor onderzoeksplicht overschreden. Een archeologisch vooronderzoek is dus noodzakelijk.

Door Econsultancy is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd, bijgevoegd als Bijlage 8 bij deze toelichting (rapportnummer 15356.001). Uit het vooronderzoek kan worden geconcludeerd dat een deel van het plangebied archeologische waarden uit de periode Neolithicum – Nieuwe tijd kunnen worden verwacht. Deze resten worden verwacht in het deel van het rivierduin dat in mindere mate is vergraven of geroerd. Dit deel betreft met name het noordelijke deel van het rivierduin. Het zuidelijke deel van het duin lijkt grotendeels vergraven te zijn en heeft daardoor een lage archeologische verwachting. Ook de rivierafzettingen in het westen van het plangebied hebben een lage archeologische verwachting.

Ten aanzien van de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan adviseert Econsultancy om voor het deel van het plangebied dat nu nog een hoge verwachting heeft, de bestaande dubbelbestemming ‘waarde – archeologie’ te handhaven. Dit betekent dat voorafgaand aan eventuele toekomstige vergunningplichtige werkzaamheden eerst verder archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voor het deel van het plangebied dat op basis van dit onderzoek een lage archeologische verwachting krijgt, adviseert Econsultancy om de bestaande dubbelbestemming ‘waarde – archeologie’ te laten vervallen.

Aldus zijn in voorliggend bestemmingsplan de dubbelbestemmingen Archeologie overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan, voor zover deze nog van toepassing zijn na het onderzoek dat is verricht. De geroerde gronden en indicatief laag gewaardeerde delen hebben geen dubbelbestemming archeologie.

5.10 Cultuurhistorie

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. In een bestemmingsplan dient op grond van het Bro artikel 3.1.6. een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

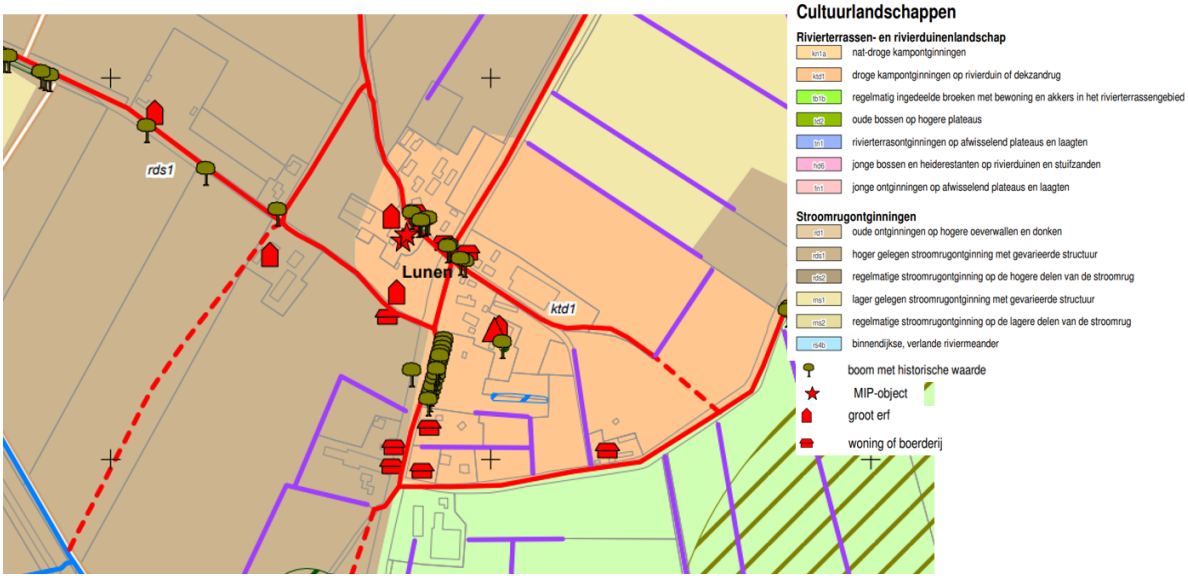
Om cultuurhistorische waarden in de gemeente te borgen hanteert de gemeente Wijchen het paraplubestemmingplan 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen' (vastgesteld op 3 mei 2017). In het parapluplan is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' opgenomen. Deze dubbelbestemming is opgenomen voor gronden bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden.

Deze dubbelbestemming stelt voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning, waarbij de werkzaamheden geen onevenredige aantasting tot gevolg mogen hebben van de cultuurhistorische waarden. Binnen het plangebied is een deel bestemd als 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Daarnaast is de woonboerderij op de locatie opgenomen als 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol pand'. Deze woonboerderij blijft behouden en wordt met het planvoornemen niet aangetast. Ook blijft dit cultuurhistorisch waardevolle pand goed zichtbaar vanaf de verschillende wegen die van en naar het buurtschap Lunen voeren. De nieuw toe te voegen woningen worden door hun situering op afstand van de monumentale boerderij en door hun aanzienlijk kleinere volume en gerichtheid naar de omliggend e wegen (van de boerderij af) op een juiste wijze ingepast met respect voor de cultuurhistorische waarde van de boerderij en haar omgeving.



Ligging plangebied ten opzichte van cultuurhistorische waarden, zoals opgenomen in het Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen

De gemeente Wijchen heeft een cultuurhistorische inventarisatie uitgevoerd (RAAP-rapport 3040, september 2015). Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de inventarisatiekaart weergegeven.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart ter hoogte van het plangebied

Uit de cultuurhistorische waardenkaart, opgesteld door RAAP, blijkt dat het plangebied op de grens ligt van een droge kampontginning op een rivierduin (code: ktd1), en een lager gelegen stroomrugontginning met

gevarieerde structuur (code: rds1). Het buurtschap Lunen is in zijn geheel ontstaan op deze droge kampontginning, en bevat meerdere cultuurhistorisch waardevolle elementen zoals bomen met historische waarden, erven en woningen/boerderijen.

De nieuw te realiseren woningen worden voornamelijk gerealiseerd binnen het cultuurlandschap rds1. Karakteristiek voor stroomrugontginning met gevarieerde structuur zijn perceelsrandbeplanting door smalle singels. In het verleden heeft in deze omgeving wel afgraving plaatsgevonden van de zandige gronden, waardoor het terrein nu lager ligt dan oorspronkelijk. De verkaveling op deze gronden varieert, maar over het algemeen is deze blokvormig. Bij deze verkaveling en erfafscheidingen wordt aangesloten in het landschapsplan (zie 3.2) door accentuatie van erfafscheidingen bij de nieuw te realiseren woningen. Er worden verder geen ingrepen gedaan die niet aansluiten bij de cultuurhistorische waarden ter plekke van het plangebied.

5.11 Leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch te beschermen relevante leidingen, alleen lokale aansluitingen. Leidingen vormen dus geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.12 Waterhuishouding

Op basis van de Wro en het Bro is de watertoets verplicht bij bestemmingsplannen, inpassingsplannen, buitenplanse omgevingsvergunningen en, buiten toepassing verklaringen van beheerverordeningen. Voor overige plannen dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het nationaal bestuursakkoord water. De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. Het Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en het overleg met de waterbeheerder (wateradvies).

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

5.12.1 Huidige situatie waterhuishouding

In deze paragraaf wordt de huidige situatie van het watersysteem omschreven.

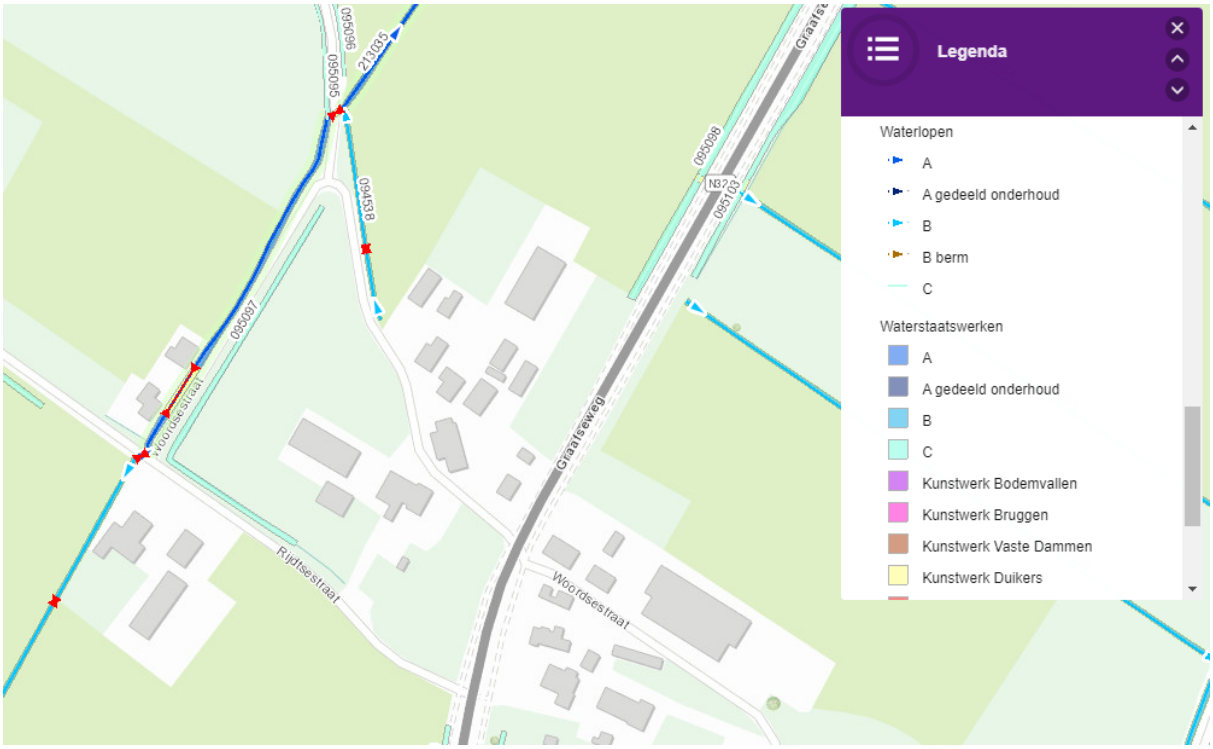
Geomorfologie en grondwatersysteem

Ter plekke van het plangebied is sprake van een bodemclassificatie Rn67C (kalkloze poldervaaggrond met zavel en lichte klei). Hier is sprake van grondwatertrap V (GHG < 40cm, GLG > 120cm). Het plangebied is tegen de rivierduin gelegen waar het buurtschap Lunen zis ontstaan; dit is duidelijk zichtbaar in het hoogteprofiel van het plangebied. Van west naar oost stijgt het maaiveld van ca. 7,2 m + N.A.P. naar ca. 8,3 m + N.A.P.

Oppervlaktewatersysteem

Voor het gebied is een nieuw peilbesluit in voorbereiding, namelijk 'Peilbesluit Bloemers en streefpeilbesluit Citters I en II'. De planning is dat de vaststelling ontwerp-peilbesluit door het dagelijks bestuur in voorjaar 2022 zal plaatsvinden. Daarna volgt terinzagelegging ontwerp-peilbesluit en vaststelling peilbesluit door het algemeen bestuur, verwacht in het najaar van 2022. Inyet ontwerp is nu het plangebied opgenomen in peilvak CIT009. met een beoogd zomerpeil en winterpeil van 5,50 m +NAP.

Binnen het plangebied is een C-watergang gelegen, die parallel loopt aan de west- en zuidgrens van het plangebied. Deze C-watergang kent geen beschermingszone. Er is verder geen oppervlaktewater aanwezig binnen het plangebied zoals aangeduid op de Legger Wateren van het Waterschap Rivierenland.



Uitsnede legger wateren Waterschap Rivierenland

In het gebied is een openbare drukriolering aanwezig voor vuilwaterfvoer.

Natuurwaarden

Het plangebied is gelegen binnen de Groene Ontwikkelingszone, als ecologische drager onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk. De waterfunctie 'Water als verbinder', zoals deze is vastgesteld in het Regionaal Waterprogramma Gelderland, is gericht op het versterken van de ecologische blauwe verbindingen in deze gebieden. Het plangebied heeft geen effecten op deze ecologische blauwe verbindingen; de ligging binnen deze waterfunctie is daarom niet relevant voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

5.12.2 Waterbeleid

Europese Kaderrichtlijn Water (2000):

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. In de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichtingen per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewater binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een ‘goede ecologische toestand’ (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een ‘goede ecologisch potentieel’(GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Waterwet:

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Kort samengevat regelt de Waterwet het beheer van oppervlaktewater en grondwater. De Waterwet biedt instrumenten om het waterbeheer op een doeltreffende en doelmatige manier op te pakken. Ook vervangt de Waterwet een groot aantal wetten op het gebied van water. Hieruit is op Rijksniveau een Nationaal Waterplan ontwikkeld. Dit plan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid.

De provincie Gelderland heeft een Regionaal Waterplan opgesteld. De bedoeling is dat op basis van deze structuurvisies plannen van de Waterwet doorwerken in de ruimtelijke ordening en ervoor zorgen dat de

waterbelangen op een goede manier worden geborgd. De op 1 januari 2008 ingevoerde Wet gemeentelijke watertaken is opgenomen in de Waterwet. Door deze wetgeving kunnen gemeenten een verbrede zorgplicht op zich nemen. Deze wetgeving maakt het mogelijk om rioolheffing te heffen voor zuiveringstechnisch werk dat door de gemeente (of waterschap/derde) wordt beheerd op grond van de Gemeentewet.

Nationaal Waterplan 2016-2021:

Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte termijn. In het Ontwerp Nationaal Water Programma 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Dit staat in één programma waarmee de Rijksoverheid anticipeert op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 "Versterken. Verbinden. Vergroenen"

Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. Meer dan in eerdere waterbeheerprogramma's heeft het waterschap aandacht voor klimaatverandering en maatschappelijke thema's zoals duurzaamheid, energietransitie en biodiversiteit.

Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer:

In de Strategische waternota van de gemeente Wijchen zijn de thema's en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven. Deze zijn ook onder de alinea met beleidsuitgangspunten samengevat. 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 afvalwater, hemelwater en grondwater. Het gemeentelijk waterbeleid is met name gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid.

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

5.12.3 Toekomstige situatie

Het planvoornemen voorziet in een planologische functiewijziging, waarbij sloop van agrarische gebouwen en nieuwbouw van woongebouwen plaatsvindt. Verder wordt er voor de ontsluiting van de woongebouwen een verharde oprit aangelegd. Er vindt netto een afname aan verharding plaats binnen het plangebied met uitvoering van het planvoornemen.

5.12.4 Gevolgen voor de waterhuishouding

Hemelwater

Het volledige plangebied is momenteel bestemd als agrarisch bouwperceel, deels met bebouwing en verharding. In de nieuwe situatie wordt het perceel bestemd als wonen en tussenliggende weiden als agrarisch. In de eindsituatie is sprake van mogelijkheden voor het aanbrengen van bebouwing en verhardingen binnen de woonbestemmingen. Voor het landelijk gebied geldt een eenmalige vrijstelling van compensatie indien het verhard oppervlak met minder dan 1.500 m2 toeneemt. Dit is bij de 4 nieuwe woningen afdoende. Daarmee is het planvoornemen niet compensatieplichtig op basis van de Keur. Wel zal

bij iedere woning het hemelwater op eigen perceel kunnen infiltreren. De bodem is daarvoor voldoende doorlatend en de grondwaterstanden maken dit mogelijk.

Grondwater

Grondwaterstandmetingen van Vitens in de omgeving van het plangebied laten een GHG zien rond de 6,7 m + N.A.P. en een GLG rond de 6,2 m + N.A.P. Gezien de hoogte waarop het plangebied ligt, tegen de rivierduin van Lunen aan (8-9 m + N.A.P.), kan voldaan worden aan de vereiste ontwateringsdiepte van 70 cm van het Waterschap Rivierenland. Eisen ten aanzien van ontwateringsdiepte (peilverschil grondwater met aanlegpeil) zijn een gemeentelijke bevoegdheid. Drooglegging (peilverschil oppervlaktewater met aanlegpeil) is een bevoegdheid van het waterschap.

Als ontwateringseis geldt dat het vloerpeil begane grond minstens 1,00 m boven de GHG moet liggen.Als drooglegginseis geldt dat het vloerpeil begane grond minstens 1,30 m boven zomerpeil moet liggen. Aan beide eisen wordt ruimschoots voldaan.

Afvalwater

Gelet op het bestaande afvalwatersysteem is individuele aansluiting niet mogelijk. Per 'woonblok' (blok Woordsestraat en blok Rijdtsestraat) dient het afvalwater m.b.v. een particuliere rioolwaterpompinstallatie naar de openbare drukriolering afgevoerd te worden. Hiervoor wordt de bestaande openbare drukriolering op kosten van de initiatiefnemer aangepast.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is één C-watergang aanwezig. Deze blijft met het planvoornemen in zijn oorspronkelijke staat behouden.

5.12.5 Digitale watertoets

Voor het planvoornemen is de watertoets uitgevoerd. De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen.

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) en is bijgevoegd als Bijlage 10 bij deze toelichting. Het ontwerpbestemmingsplan wordt toegezonden aan het Waterschap Rivierenland. Het waterschapsbelang is voldoende geborgd.

De digitale watertoets toetst enkel de belangen van het waterschap als waterbeheerder. De belangen van de gemeente als waterbeheerder zijn niet getoetst maar zijn in deze waterparagraaf verwerkt, na beoordeling van de concept paragraaf door de gemeente.

5.12.6 Conclusie

Realisatie van het planvoornemen leidt niet tot negatieve effecten op de aspecten met betrekking tot de waterhuishouding. Het aspect water vormt daarom geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

De ontwateringsdiepte en drooglegging zijn door de zandige ondergrond en lager grondwaterstanden t.o.v. maaiveld geborgd. De woningen zullen bij het bouwrijp maken iets verhoogd worden aangelegd. Hemelwaterberging- en infiltratie kan, gezien de bodemopbouw en grondwaterstanden, prima per woning op eigen terrein worden opgelost in de grote tuinen bij iedere woning. Het afvalwater dient m.b.v. een particuliere rioolwaterpompinstallatie naar de openbare drukriolering afgevoerd te worden. De sloop van bebouwing en verharding leidt per saldo tot een afname, waardoor er ook meer hemelwater als schoon water

kan infiltreren in de bodem. De bedrijfsbeëindiging en nieuwe inrichting, volledig ontkoppeld, maakt dat het plan een meer duurzame en klimaatbestendige inrichting geeft aan het gebied.

Hoofdstuk 6 Juridische regeling

6.1 Algemeen

Op de verbeelding is met behulp van de methode uit SVBP 2012 de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding brengt de planregels in beeld. De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begripsbepalingen' waarin is toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten', waarin is aangegeven hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.

2. Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk betreft een nadere verklaring van de bestemmingen die op de verbeelding zijn aangegeven. De gehanteerde bestemmingen zijn in paragraaf 6.2 kort toegelicht.

3. Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene bepalingen zijn kort toegelicht in paragraaf 6.3

4. Overgangs- en slotregels

Binnen de overgangsbepalingen is geregeld dat bouwwerken en plannen die (legaal) bestaan op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt, maar die in strijd zijn met het bestemmingsplan, mogen worden herbouwd mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel is de officiële naam van het bestemmingplan genoemd. Deze naam moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.2 Bestemmingen

Binnen dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen:

Agrarisch met waarden - 2: De gronden buiten de woonbestemmingen blijven behouden als de bestemming 'Agrarisch met waarden - 2'.

Wonen - 1: Voor de nieuw op te richten woningen is de bestemming 'Wonen -1' opgenomen. De hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend worden opgericht binnen een bouwvlak. De regeling van de woningen en bijgebouwen is afgestemd op recente woonbestemmingen. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee de goede landschappelijke inpassing en landschapsversterking conform Bijlage 1 Voorwaardelijke verplichting bij de planregels is geborgd.

Waarde - Archeologie 1 en Waarde - Archeologie 2: Deze dubbelbestemmingen zijn overgenomen uit het bestemmingsplan buitengebied en beschermen de archeologische verwachtingswaarde die voor de gronden binnen het plangebied gelden. Op basis van het archeologisch onderzoek zouden de gronden kunnen worden vrijgegeven in de vorm van het nemen van een selectiebesluit.

Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied: De dubbelbestemming Cultuurhistorisch waardevol gebied is overgenomen uit het parapluplan Cultuurhistorie Wijchen.

Waarde - Cultuurhistorisch waardevol pand: De dubbelbestemming Cultuurhistorisch waardevol pand is overgenomen uit het parapluplan Cultuurhistorie Wijchen

6.3 Algemene regels

De algemene regels omvatten de standaardregels zoals de anti-dubbeltelregel. Voor de regeling binnen dit bestemmingsplan is bovendien het bestaande Wijchense parkeerbeleid opgenomen, als ook de standaard afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels.

Hoofdstuk 7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische haalbaarheid

De ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt betreft een particulier initiatief waarbij alle plankosten voor rekening komen van de initiatiefnemer. Aanleg van of wijziging aan bestaande openbare voorzieningen door of als gevolg van het plan, komen voor rekening van de initiatiefnemer. De bestaande openbare drukriolering moet worden aangepast om het afvalwater van het plangebied te kunnen inzamelen en transporteren.

De gemeente Wijchen heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin wordt vastgelegd dat de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten betreffende eventuele planschade bij de initiatiefnemer ligt. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.

Schade aan openbare voorzieningen door of als gevolg van het plan worden op de initiatiefnemer verhaald. Daartoe wordt de staat van de openbare voorzieningen voorafgaand opgenomen en tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd.

Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig. Het plan is economisch uitvoerbaar en heeft verder geen consequenties voor de gemeentelijke kas.

7.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

7.2.1 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het bestemmingsplan toegezonden aan de provincie en het waterschap.

PM

7.2.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage liggen. Na het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan heeft een ieder de mogelijkheid om te reageren op dit plan.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl