

**Bestemmingsplan
Geitweg 4
Wijchen**

Gemeente Wijchen
d.d.
Vastgesteld
in de Raad:

Ontwerp: 27 november 2013

Voorontwerp: 4 april 2013

Concept: 27 november 2012

NL.IMRO.0296.BPBGBGeitweg4

**Bestemmingsplan
Geitweg 4 Wijchen**

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

Aanvrager:
H.M.R. Arts
Geitweg 4
6603 LB Wijchen

Opgesteld door:
ZLTO Advies
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH
T 073 – 217 35 81

Ordito BV
Postbus 94
5126 ZH GILZE
T 0161 – 801 022

INHOUD

I	PLANTOELICHTING.....	5
1	INLEIDING.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging plangebied en plangrens.....	6
1.3	Wettelijk kader.....	7
1.4	Leeswijzer.....	7
2	HET PLAN.....	9
2.1	De omgeving.....	9
2.2	De projectlocatie.....	9
2.3	De beoogde ontwikkeling.....	10
2.4	Afwegingen.....	12
3	BELEID.....	13
3.1	Provinciaal Beleid.....	13
3.2	Gemeentelijk beleid.....	15
3.3	Vigerend bestemmingsplan.....	16
4	RUIMTELIJKE ASPECTEN.....	18
4.1	Flora en fauna.....	18
4.2	Cultuurhistorie en archeologie.....	19
4.3	Mobiliteit en parkeren.....	20
4.4	Technische infrastructuur.....	21
5	MILIEUASPECTEN.....	22
5.1	Bodem.....	22
5.2	Geluid.....	22
5.3	Luchtkwaliteit.....	22
5.4	Externe veiligheid.....	23
5.5	Bedrijven en milieuzonering.....	24
5.6	Geurhinder.....	24
6	WATERPARAGRAAF.....	26
6.1	Algemeen.....	26
6.2	Huidig watersysteem.....	26
6.3	Waterbeleid gemeente.....	27
6.4	Beheer waterschap en gemeente.....	27
6.5	Knelpunten en mogelijkheden.....	28
6.6	Overleg met de waterbeheerder.....	29
7	UITVOERBAARHEID.....	30
7.1	Maatschappelijke haalbaarheid.....	30
7.2	Uitvoerbaarheid.....	30
7.3	Planschade.....	30
7.4	Conclusie.....	30
8	JURIDISCHE PLANOPZET.....	31
8.1	Uitgangspunten.....	31
8.2	De gekozen bestemmingen.....	31
8.3	Flexibiliteit.....	31
9	DE PROCEDURE.....	32
9.1	Te volgen procedure.....	32
9.2	Vooroverleg.....	32

Losse bijlagen:

- Ondernemersplan Vakantieboerderij Bij de 3 Linden (2012)
- Verkennend bodemonderzoek (M & A Milieu Adviesbureau, rapport 213-WGe4-vo-v1, 20 maart 2013)

I

PLANTOELICHTING

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de familie Arts is een verzoek ingediend bij de gemeente Wijchen voor medewerking aan de uitbreiding van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf aan de Geitweg 4 te Wijchen. Bij dit agrarische bedrijf zijn reeds nevenactiviteiten aanwezig in de vorm van een boerderijcamping. De bestaande boerderijcamping zal worden uitgebreid tot een vakantieboerderij met ondersteunende horeca die jaarrond geopend is. Om de uitbreiding van de nevenactiviteit mogelijk te maken wordt een nieuwe accommodatie ingericht voor circa 25 personen. Tevens zal de huidige recreatieruimte worden verplaatst naar een ander bedrijfsgebouw. Al deze ontwikkelingen zullen plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing. De hier gevestigde intensieve veehouderij (pluimvee) zal tegelijkertijd worden beëindigd. Op de locatie resteert een grondgebonden agrarisch bedrijf (akkerbouw) met een vijftal paarden, vakantieboerderij (camping, accommodatie en recreatieruimte) en caravanstalling. Het gedeelte van de milieuvergunning behorende bij de pluimveehouderij wordt ingetrokken.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is de medewerking van de gemeente nodig om het bestemmingsplan te herzien voor de betrokken percelen. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wijchen heeft besloten om, onder voorwaarden, in principe medewerking te willen verlenen aan de plannen, op voorwaarde dat deze haalbaar zijn. Het besluit van het College van B & W is vastgelegd in haar schrijven d.d. 23 augustus 2012.

1.2 Ligging plangebied en plangrens

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Wijchen, ten westen van de A73. het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Wijchen, sectie Q, nr 409.



Figuur 1 : Ligging plangebied

1.3 Wettelijk kader

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

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

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

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

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

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

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

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

- Hoofdstuk 8 geeft een toelichting op de juridische planvorm: de regels en de verbeelding;
- Hoofdstuk 9 beschrijft de procedurele aspecten van het bestemmingsplan en een verslag van de gevoerde inspraak.

2 HET PLAN

2.1 De omgeving

Het plangebied is gesitueerd aan de zuidzijde van Wijchen, in het buitengebied. Globaal wordt de omgeving ingekaderd door de A73 en de bebouwing van Wijchen/Alverna en Nijmegen aan de noord- en oostzijde, en de Hatertse Vennen. Het plangebied bevindt zich op een hoger gelegen rivierduin en is omgeven door natuurgebied. In de directe omgeving van het plangebied liggen diverse bosgebieden en vennen. Deze maken onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.

De locatie wordt ontsloten via de Geitweg. Dit is een weg voor bestemmingsverkeer. De Geitweg sluit in noordelijke richting aan op de lokale Heumenseweg naar Alverna en welke via lokale en regionale verbindingswegen aansluit op de A73.

Ten noorden en zuiden van de locatie bevindt zich een aantal recreatieve voorzieningen zoals skicentrum Wijchense Berg, restaurant Sint Walrick en bungalowpark Wighenerhorst. Deze worden (deels) met elkaar verbonden door de Heumenseweg die deel uitmaakt het recreatieve routenetwerk.

De meeste bebouwing in de omgeving heeft een gemengd karakter met voornamelijk woningen en kleinschalige bedrijfjes. Het aantal agrarische bedrijven is hier zeer beperkt.

2.2 De projectlocatie

Op de locatie is een intensieve veehouderij (pluimvee) gevestigd. Ter plaatse is de volgende bebouwing aanwezig:

- Stallen ten behoeve van de pluimveehouderij
- Opslagvoorziening/ werktuigenopslag akkerbouwbedrijf
- Caravanstalling met opslagruimte
- Boerderijwinkel met eigen en streekproducten
- minicamping met 25 plaatsen en sanitaire ruimte
- Recreatieruimte/ receptie
- Tweetal bedrijfswoningen

De bestaande bebouwing bedraagt circa 3900 m². Het huidige bouwblok heeft een oppervlakte van circa 1,1 hectare.

Op deze locatie is milieuvergunning aanwezig uit 2007 voor het houden van leghennen. Het bedrijf heeft een ammoniakemissie van 3337 kg/NH₃/jaar en een geuremissie van 12600 Ou/s. Continuering van de intensieve veehouderijtak op deze locatie is geen reële optie voor de toekomst, gezien de ligging nabij natuurgebied. De intensieve veehouderij zal beëindigd worden. De bestaande agrarische bebouwing zal behouden blijven voor de opslag werktuigen, akkerbouwproducten en caravans.



Figuur 2 : Huidige situatie plangebied

2.3 De beoogde ontwikkeling

De planvorming met dit bestemmingsplan ziet op de volgende onderdelen:

- beëindiging intensieve veehouderijtak Geitweg 4 en de locatie omzetten naar een grondgebonden agrarisch bedrijf (akkerbouw);
- uitbreiding van de verblijfsrecreatieve functie met 20-30 slaapplekken in een kampeerboerderij en ondersteunende horeca, als nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf.

Na beëindiging van de pluimveetak op deze locatie resteert een grondgebonden agrarisch bedrijf (akkerbouw), een minicamping met 25 plaatsen als nevenactiviteit en een vakantieboerderij met bijbehorende voorzieningen als nevenactiviteit. De ontwikkeling vindt volledig plaats binnen bestaande bebouwing. Het huidige bouwvlak heeft een oppervlakte van 1,1 hectare en zal als zodanig behouden blijven. Op eigen terrein is ruimte voor 22 parkeerplaatsen.

De voorzieningen ten behoeve van de nevenactiviteiten worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. Hiervoor worden de volgende oppervlaktes benut:

- kampeerboerderij en ondersteunende horeca: 260 m²;
- receptie/sanitair t.b.v. minicamping: 64 m²;
- boerderijwinkel: 15 m².

In totaal bedraagt het ruimtebeslag van de nevenactiviteiten daarmee 339 m². Daarmee wordt binnen de toegestane maximale oppervlakte van 350 m² gebleven. De nevenactiviteiten zijn daarmee ruimtelijk ondergeschikt aan de agrarische hoofdfunctie.

De bestaande functieaanduiding voor intensieve veehouderij zal komen te vervallen. De huidige bebouwing blijft als zodanig bestaan en staat ten dienste van het grondgebonden agrarische bedrijf en de nevenactiviteiten. De twee bestaande boerderijwoningen blijven gehandhaafd als bedrijfswoning.

Voor de ontwikkeling van de verblijfsrecreatieve functie met ondersteunende horeca is een projectplan opgesteld. Dit projectplan is als bijlage toegevoegd.

De sanering van een pluimveebedrijf in natuurgebied betekent dat er zowel ruimtelijk, landschappelijke en milieuvoordelen behaald worden als gevolg van de functiewijziging en het vervallen van geur, ammoniak en fijn stof uitstoot naar de omgeving toe.



- | | |
|---------------|--|
| 1, 2, 3, 7, 8 | agrarische opslag: stalling van werktuigen, kuubskisten, pallets, caravans |
| 4 | werktuigenloods, 5 paardenboxen en recreatieruimte |
| 5 | werktuigenloods, werkplaats, opslag en boerderijwinkel |
| 6 | diverse opslag |
| 8 | agrarische opslag aardappelen (gedeeltelijk) |
| 9 | receptie, berging, sanitair |
| 10 | kampeerboerderij/ondersteunende horeca |
| 11 | minicamping |

Figuur 3 : Beoogde situatie plangebied (Google maps)

2.4 Afwegingen

Omtrent de ruimtelijke inpasbaarheid van het integrale plan kan de volgende afweging gemaakt worden.

De locatie Geitweg 4 wordt ontmanteld als intensieve veehouderij, dit past binnen de omgeving (ligging aan natuurgebied). Het vervallen van de milieuvergunning leidt tot een aanzienlijke milieuwinst voor de omgeving (woningen en natuur).

De beoogde recreatieve ontwikkeling van de locatie Geitweg 4 past binnen de karakteristiek van de omgeving. De nabijheid tot het stedelijk gebied, de goede ontsluiting, het aantrekkelijke landschap vormen hiervoor de randvoorwaarden. Van belang is dat de bestaande kwaliteiten niet aangetast worden. De uitbreiding van activiteiten vindt volledig plaats binnen bestaande bebouwing.

De functiewijziging past binnen het ruimtelijke en planologisch beleid van zowel provincie (Structuurvisie, Ruimtelijke Verordening Gelderland) als gemeente (BP Buitengebied, Structuurvisie). Het perceel is gesitueerd in agrarische gebied met landschapswaarden. De recreatieve activiteit geldt als nevenactiviteit bij het grondgebonden agrarische bedrijf. Het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid staat in de basis ten hoogste 25% van het bebouwd oppervlak, tot een maximum van 350 m² toe aan nevenactiviteiten. Er is 3900 m² aan bebouwd oppervlak aanwezig. Hiervan wordt 339 m² benut voor nevenactiviteiten (< 10%).

Het plan heeft geen effecten op specifieke of beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet. Er zijn geen cultuurhistorische en/of archeologische waarden in het geding die als gevolg van het plan onevenredige schade oplopen.

Waterhuishoudkundig treden er geen effecten op. De ontwikkeling vindt hoofdzakelijk plaats binnen bestaande bebouwing. Er vindt een lichte toename plaats van verhard oppervlak door de aanleg van 22 parkeerplaatsen. Er is geen significante toename van verhard oppervlak. Hierdoor is het plan hydrologisch neutraal te noemen. De toename van de hoeveelheid huishoudelijk afvalwater door de uitbreiding is marginaal. Een aanpassing van het gemeentelijk rioleringsstelsel is niet aan de orde. Het plangebied is gelegen binnen rivierduinlandschap met terrasruggen. De bodem beschikt over voldoende drooglegging. Het plan heeft geen nadelige invloed op de grondwaterstand of de grondwaterkwaliteit of op omliggende ecologische waarden. De planontwikkeling kan plaatsvinden binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water.

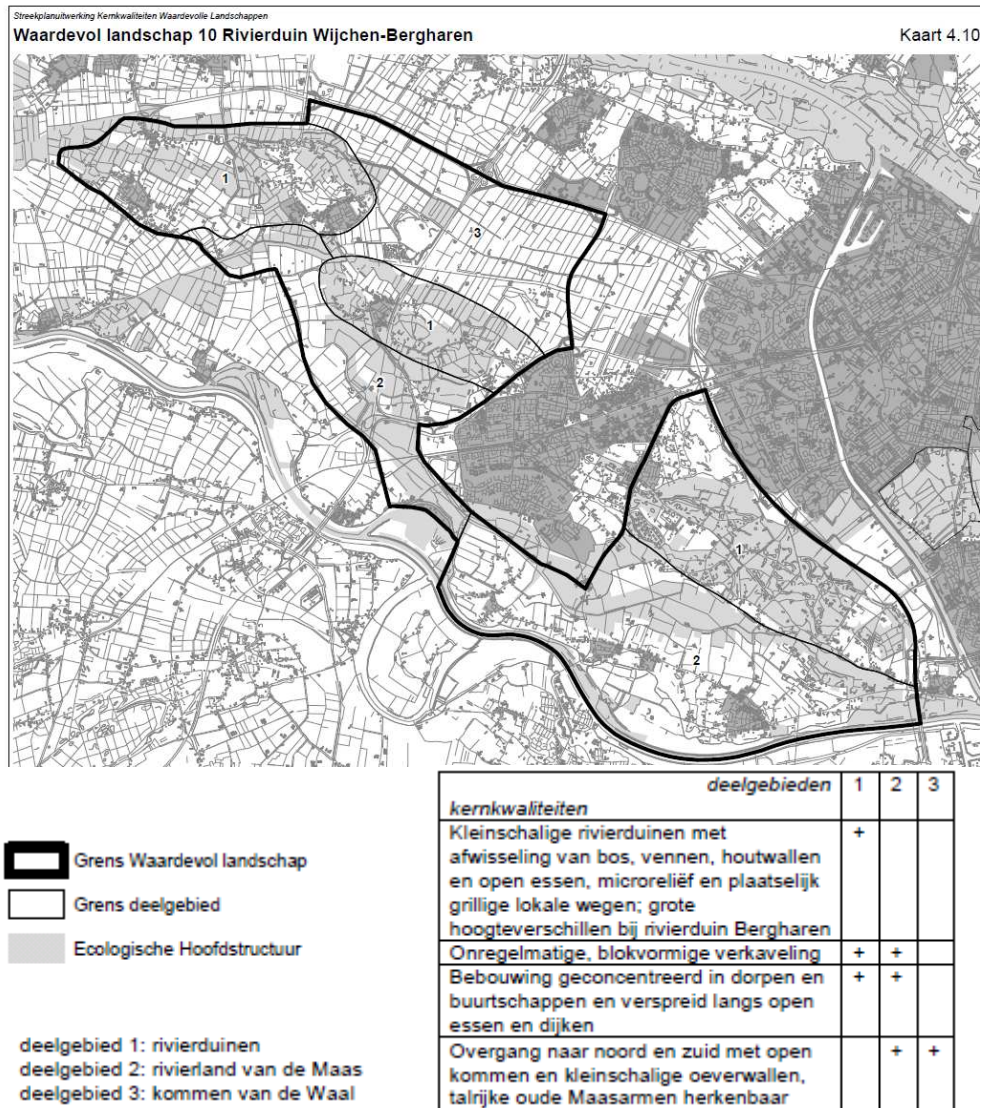
Het initiatief past binnen het verkeersbeeld ter plaatse, ontsluiting vindt plaats via bestaande wegen. Op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Het initiatief kan eenvoudig aangesloten worden op de bestaande (technische) infrastructuur.

Agrarische bedrijven worden als gevolg van het plan niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. Ook overige milieuaspecten leveren geen belemmeringen op voor de realisering van de plannen.

3 BELEID

3.1 Provinciaal Beleid

Het provinciaal ruimtelijke beleid is verwoord in Structuurvisie Gelderland (voorheen Streekplan 2005). Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het Streekplan Gelderland de status van structuurvisie gekregen. De locatie is in de structuurvisie gesitueerd in zogenaamd multifunctioneel gebied. En meer specifiek binnen 'waardevol landschap 10: rivierduin Wijchen-Bergharen'. Het plangebied is gesitueerd binnen het deelgebied 1: rivierduinen. De provincie beschikt over een uitwerking van het Streekplan voor waardevolle landschappen uit 2006. In waardevolle landschappen buiten de EHS en die geen deel uitmaken van waardevol open gebied geldt dat ontwikkelingen mogelijk zijn mits ze de aanwezige landschapswaarden behouden of versterken.



Door het ontwikkelen van een extensieve recreatieve voorziening als agrarische nevenactiviteit en het verdwijnen van de intensieve veehouderij tak ter plaatse,

draagt de ontwikkeling bij aan versterking van het waardevolle landschap. De effecten van de sanering van de intensieve veehouderij op het waardevol landschap hebben vooral betrekking op het vervallen van vervoersbewegingen, buitenopslag, geur- en geluidoverlast. Omschakeling van intensieve veehouderij naar grondgebonden landbouw draagt bij aan de instandhouding van de landschapskwaliteit.

In de Structuurvisie (paragraaf 2.9.3) wordt verder als beleid geformuleerd ten aanzien van de grondgebonden landbouw dat deze een belangrijke rol speelt als beheerder van het landelijk gebied. Voor de vergroting van de economische levensvatbaarheid van deze bedrijven kunnen neveninkomsten belangrijk zijn, ook om de daarmee samenhangende landschappen te kunnen onderhouden. De provincie wil daarom ook niet-agrarische activiteiten ruimte bieden.

De provincie beschikt over een Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) die op 22 januari 2011 in werking is getreden. In deze Verordening is geen specifieke regelgeving opgenomen voor het ontwikkelen van nevenfuncties bij agrarische bedrijven.



Figuur 4 : Uitsnede Ruimtelijke Verordening Gelderland: EHS



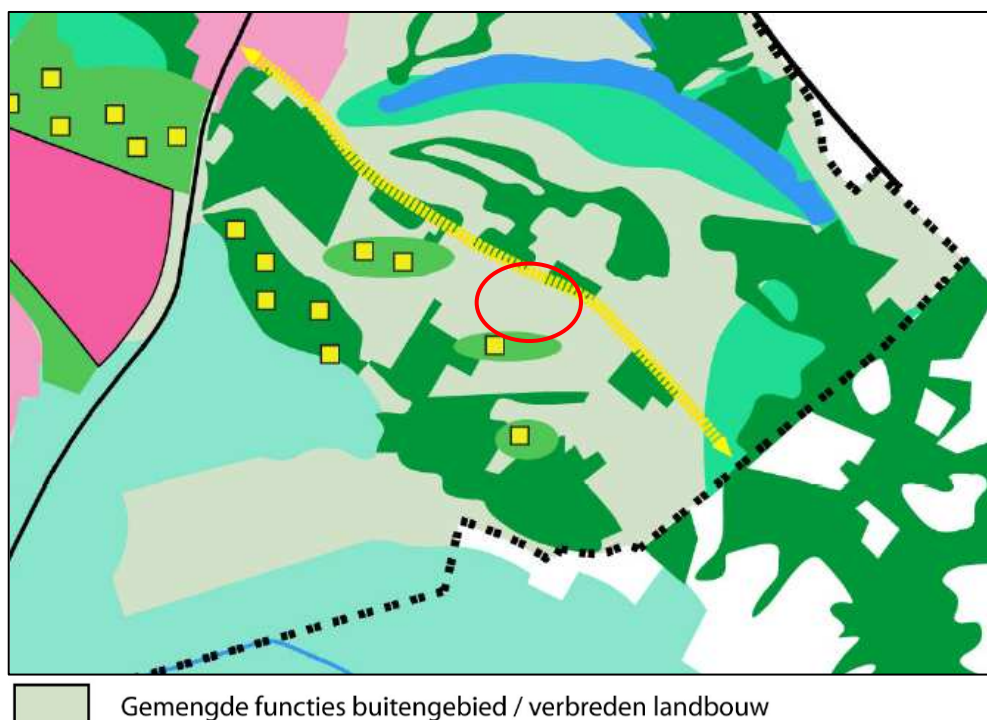
Figuur 5 : Uitsnede Ruimtelijke Verordening Gelderland

3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Wijchen 2009

In 2009 heeft de gemeenteraad Wijchen de structuurvisie Wijchen vastgesteld. Deze strategische visie vormt het kader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het bestaande beleid en de aanwezige kwaliteiten vormen het uitgangspunt.

Het plangebied bevindt zich volgens de structuurvisie Wijchen binnen een gemengd gebied waar mogelijkheden bestaan voor verbrede landbouw. Het aantal agrarische bedrijven in Wijchen neemt af. In de gebieden rond de stedelijke kernen is verbreding met andere economische functies zoals verkoop van eigen producten en recreatieve activiteiten wenselijk. Deze verbreding geldt met name voor de bedrijven in het kleinschalige landschap ten zuiden van de woonkern Wijchen, rond Bergharen en Hernen.



Figuur 6 : Uitsnede structuurvisie Wijchen

Landschapsonwikkelingsplan Beuningen, Druten, Wijchen

De gemeenten Beuningen, Druten en Wijchen hebben in 2007 gezamenlijk een Landschapsonwikkelingsplan opgesteld. Het plan geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden en keuzen in het landschap voor de komende 10 jaar. Daarnaast zijn een aantal projecten benoemd voor de komende 10 tot 15 jaar. Voor nieuwe ontwikkelingen en functieveranderingen geeft het LOP de landschappelijke randvoorwaarden aan. Het landschapsonwikkelingsplan maakt onderscheid in acht landschapstypes. De planlocatie bevindt zich op rivierduinlandschap. Voor het landschapstype Rivierduin staat centraal dat de hoogteverschillen en de historische waarden van het gebied behouden dienen te blijven. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen aansluiten op de bestaande patronen en deze waar nodig met het

toevoegen van landschapselementen te versterken. Cultuurhistorie dient als inspiratiebron voor de nieuwe ontwikkelingen.

De kwaliteiten en doelen binnen het rivierduinlandschap zijn als volgt opgesteld:

Kwaliteiten:

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

Doelen:

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

Gemeentelijk groenstructuurplan

De groene ambities uit het landschapsontwikkelingsplan zijn voor de gemeente Wijchen verder uitgewerkt in het gemeentelijke groenstructuurplan (2008). Voor de kleine kernen in de gemeente Wijchen heeft er een nadere uitwerking van het groenstructuurplan plaatsgevonden (Alverna, Bergharen, Hernen, Batenburg, Niftrik, Balgoij en Leur). Het groenstructuurplan richt zich vooral op de kern van Alverna. In de aanbevelingen en genoemde potenties wordt niet specifiek ingegaan op het rivierduinlandschapstype ter hoogte van de planlocatie. De functieverandering van een pluimveehouderij naar grondgebonden veehouderij met nevenactiviteiten is een verbetering van de landschappelijke kwaliteit ter plaatse.

3.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied Wijchen van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 9 juni 2011). In het bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'agrarisch gebied met waarden - 1'. De omgeving is voorzien van de dubbelbestemming 'Archeologie - 2'. Tevens gelden voor de locatie de functieaanduidingen 'Specifieke vorm van agraris met waarden- 2 bedrijfswoningen', 'intensieve veehouderij' en 'Milieuzone- Hydrologische beschermingszone'.

De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van één agrarisch bedrijf. Er mag binnen het bestemmingsvlak gebouwd worden ten dienste van het ter plaatse uitgeoefende bedrijf. Het bouwvlak is circa 1,1 hectare groot.

De hoofdbestemming betreft agrarisch (agraris met waarde 1). Binnen deze bestemming zijn grondgebonden agrarische activiteiten toegestaan, evenals inpan-dige opslag (zie art 4.1.2 sub 3).

De recreatieve activiteit geldt als nevenactiviteit bij het grondgebonden agrarische bedrijf. Het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid staat in de basis ten

hoogste 25% van het bebouwd oppervlak, tot een maximum van 350 m2 toe aan nevenactiviteiten. De beoogde ontwikkeling past daarmee binnen de bestaande planologische kaders. Tegelijkertijd dient echter de aanduiding 'intensieve veehouderij' te vervallen. Hierin wordt voorzien door een partiële herziening van het bestemmingsplan voor deze locatie.



[Enkelbestemming Agrarisch met waarden - 1](#)

Bestemd voor: [agrarisch](#)

[Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2](#)

Bestemd voor: [waarde](#)

[Bouwvlak bouwvlak](#)

[Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden - 2 bedrijfswoningen](#)

[Functieaanduiding intensieve veehouderij](#)

[Gebiedsaanduiding milieuzone - hydrologische beschermingszone](#)

Figuur 7 : Uitsnede bestemmingsplan buitengebied Wijchen

4 RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1 Flora en fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde natuurgebied is de Sint- Jansberg op een afstand van meer dan 4 kilometer. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Direct aangrenzend van het plangebied bevindt zich een bosgebied dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur. Ook hiervoor geldt dat het verdwijnen van de intensieve veehouderij en de uitbreiding van extensieve recreatie niet leidt tot aantasting van natuurgebieden (versnippering) of anderszins tot negatieve effecten (verstoring). Door het intrekken van de milieuvergunning en het vervallen van de daarmee samenhangende ammoniakuitstoot zal plaatselijk een sterke verbetering optreden.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een nieuwe AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

Onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten is niet aan de orde bij de voorgestelde ontwikkeling. Op voorhand kan, gelet op het extensieve karakter en het nagenoeg ontbreken van ruimtelijke effecten en bouwactiviteiten, gesteld worden dat er geen significante effecten zullen zijn op beschermde soorten.

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Er is geen sprake van (sloop)werkzaamheden welke kunnen leiden tot verstoring van (mogelijke) rust- en verblijfplaatsen van algemeen voorkomende soorten. Indien bomen met holtes

worden gekapt dient eerst te worden onderzocht of deze bomen door vleermuizen benut kunnen worden. Hier geldt de algemene zorgplicht.

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Activiteiten die een schadelijk effect hebben op soorten die beschermd zijn volgens de Flora en Faunawet in principe verboden. Van dit verbod kan onder voorwaarden worden afgevoerd met een ontheffing of een vrijstelling. Er geldt een algemene vrijstelling op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet. Wel geldt in het algemeen de zorgplicht.

Het plan vindt volledig plaats binnen bestaande bebouwing. Er is geen sprake van bouw of sloopwerkzaamheden. Wanneer er werkzaamheden plaatsvinden geldt in zijn algemeenheid dat ten aanzien van vogelsoorten dat indien er werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (april tot half juli), geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Aangenomen mag worden dat er voor deze soorten in de omgeving van het plangebied ruim voldoende alternatief leefgebied aanwezig is. Hierdoor zal de eventuele vernietiging van leefgebied binnen het plangebied geen negatief effect hebben op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten op lokaal, regionaal, provinciaal of landelijk niveau.

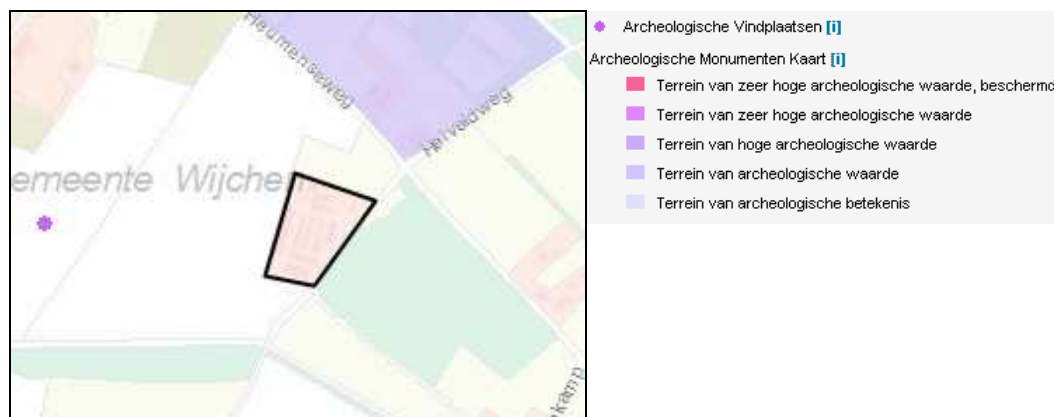
Het aanvragen van een ontheffing is niet aan de orde. Er zal geen overtreding van de Flora en Faunawet plaatsvinden.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

Het plangebied bevindt zich volgens de Atlas Gelderland van de Provincie Gelderland binnen een gebied met provinciale archeologische belangen: de Archeologische parel. Het plangebied is gelegen op een historische rivierduin. Op deze hoger gelegen zandgebieden bevinden zich van oudsher nederzettingen. De Geitweg heeft een hoge historisch geografische waarde. Ten zuiden van het plangebied loopt een vermoedelijk Romeins wegtracé en eveneens ten zuiden van het plangebied bevindt zich de historische waterweg de Leigraaf.

In de omgeving van het plangebied op een afstand vanaf circa 280 meter zijn een aantal archeologische relictten opgegraven. Het plangebied zelf bevindt zich niet binnen een archeologisch waardevol terrein.

De beoogde functiewijziging vindt volledig plaats binnen bestaande bebouwing. Het plan leidt dan ook niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving. Doordat er geen grondwerkzaamheden plaatsvinden is het niet noodzakelijk om archeologisch onderzoek uit te voeren naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische restanten in de ondergrond.



Figuur 8 : uitsnede Atlas Gelderland (Provincie Gelderland, Rijksdienst Cultureel Erfgoed, Archeologische Monumenten Kaart)

4.3 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Geitweg, een verharde weg zonder doorgaande functie. Deze sluit aan op de Heumenseweg, een lokale verbindingsweg. De Heumenseweg heeft een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen.

Het plan heeft effecten op mobiliteit en parkeren als gevolg van de volgende ontwikkelingen:

- Uitbreiding extensieve recreatie Geitweg 4
- Ondersteunende horeca

Uitbreiding recreatie

De uitbreiding van recreatie met 20 slaapplekken zal leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen en de daarmee samenhangende parkeerbehoefte. De hiermee samenhangende toename aan verkeersbewegingen is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Er hoeven geen structurele aanpassingen aan infrastructuur plaats te vinden. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Voor groepsaccommodaties bestaan geen parkeernormen. Uitgaande van een capaciteit van 20 personen en een gemiddelde autobezetting van 2 personen, dient voorzien te worden in circa 22 extra parkeerplaatsen. Op eigen terrein is voorzien in de aanleg van 22 parkeerplaatsen (zie tevens bijgevoegde milieutekening).

Ondersteunende horeca

De locatie krijgt tevens een functie ten behoeve van ondersteunende horeca. Deze kleinschalige functie richt zich naast de campinggasten op passanten die reeds in de omgeving verblijven. Het recreatief medegebruik van de omgeving wil men faciliteren in de vorm van een kleinschalige en ondersteunende horecavoorziening met buitenterras. Hiervan zal hoofdzakelijk gebruik worden gemaakt door fietsers en wandelaars die in de omgeving verblijven en verpozen. De verkeerseffecten ervan zijn beperkt aangezien het gaat om recreanten die reeds in de omgeving aanwezig zijn.

4.4 Technische infrastructuur

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

In de omgeving zijn geen zakelijke rechtstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven.

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

Voorkomen moet worden dat er ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die milieuhygiënisch niet haalbaar zijn. Volgens de Woningwet mag uitsluitend gebouwd worden op schone grond. In geval van nieuwe ontwikkelingen dient daarom nagegaan te worden of hiervan sprake is.

Op de planlocatie is een akkerbouw bedrijf gevestigd waar als onderdeel van de bedrijfsvoering tevens bestrijdingsmiddelen en brandstoffen worden opgeslagen. Om mogelijke verontreiniging van de bodem uit te sluiten is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek is als bijlage bijgevoegd (M & A Milieuadviesbureau, rapport 213-WGe4-vo-v1, d.d. 20 maart 2013).

Uit het bodemonderzoek blijkt dat in het grondwater verhogingen met enkele zware metalen voorkomen. Het gaat hierbij om een regionale verontreiniging met zware metalen in de bodem die doorsijpelen naar het grondwater. Het grondwater bevindt zich op een diepte van meer dan 1 m –mv en is er geen contactrisico. Er is geen gevaar voor de volksgezondheid. De hergebruiksmogelijkheden voor de grond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen, indicatief gezien al multifunctioneel worden beschouwd. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit.

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn tegen de voorgenomen plannen op het perceel uit het oogpunt van de chemische bodemgesteldheid. Er gelden evenmin gebruiksbeperkingen voor de onderzoekslocatie.

5.2 Geluid

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer. De geluidsbelasting op de gevels van nieuwe woningen mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing zoals woningen. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen.

Verblifsrecreatieve accommodaties worden in het kader van de Wet geluidhinder niet aangemerkt als geluidgevoelig object. Tevens dient er sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Er bevinden zich geen Provinciale wegen of Rijkswegen in de directe omgeving van het plangebied. Zowel de Heumenseweg als de Geitweg kennen een lage verkeersintensiteit. Het is niet aannemelijk dat er sprake zal zijn van enige geluidsoverlast. Een akoestisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5.3 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007

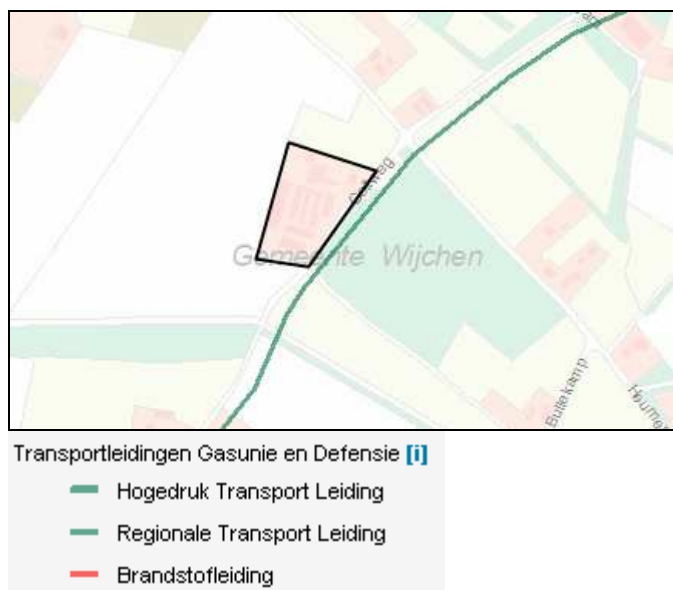
(Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze grens is 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. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen, deze niet in betekende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Het oprichten van een 20 tal extra slaapplekken als agrarische nevenactiviteit en de extra verkeersaantrekkende werking als gevolg daarvan zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM10 en NO2 uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt als 50 wordt in het kader van zorgvuldigheid wel geadviseerd de verslechtering van de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Door het vervallen van de intensieve veehouderijtak van het agrarische bedrijf en de hiermee samenhangende verkeersbewegingen, zal er naar alle waarschijnlijkheid een verbetering van de luchtkwaliteit op treden. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit.

5.4 Externe veiligheid

Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de omgeving geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die belemmering vormen voor de ontwikkeling van het plangebied. In de omgeving van de locatie zijn evenmin inrichtingen die vallen onder de werkingsfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). Het plangebied valt niet binnen de plaatsgebonden risico contour van gevaarlijke installaties of inrichtingen. Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich een regionale transport leiding (transportleiding Gasunie). Ter hoogte van deze gasleiding en binnen de daaromheen liggende beschermingszone van 5 meter dient voor het uitvoeren van grondwerkzaamheden een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Onderhavig plan vindt echter plaats binnen bestaande bebouwing. Op het gebied van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitbreiding van een agrarische recreatieve voorziening.



Figuur 9 : uitsnede Atlas Gelderland: externe veiligheid transportleiding Gasunie (Provincie Gelderland)

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

Doordat er sprake is van een uitbreiding van een agrarische recreatieve nevenactiviteit, is er geen sprake van de oprichting van een nieuw gevoelig object. De verblijfsrecreatie hangt samen met het op dezelfde locatie gevestigde agrarische bedrijf. De verblijfsrecreatie kent daarom dezelfde bescherming als een agrarische bedrijfswoning. De zonering voor bedrijfsactiviteiten volgens de VNG kent geen richtafstanden voor vakantieboerderijen. Tussen de recreatieve voorzieningen en de meest nabij gelegen veehouderij (de intensieve veehouderij aan de Heumenseweg 262) bestaat een afstand van circa 600 meter.

De aanwezigheid van bedrijven in de omgeving vormt geen belemmering voor de uitbreiding van de agrarische nevenactiviteiten.

5.6 Geurhinder

In relatie tot agrarische bedrijven is van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden met de nieuwe woning. Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat bij de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt vanaf deze datum het exclusieve toetsingskader voor de

beoordeling van stank afkomstig van veehouderijen. Deze wet omschrijft een geurgevoelig object als een "gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt". Een vakantieboerderij als nevenactiviteit van een agrarisch bedrijf is door zijn ondergeschikte functie aan de bedrijfsvoering geen geurgevoelig object als bedoeld in deze wet.

Volgens de wet geurhinder en veehouderij dient een nieuw geurgevoelig object geen belemmering te vormen voor de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. Tevens dient er hoogte van de planlocatie sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat.

De wet maakt in haar toetsingssystematiek onderscheid tussen bedrijven waarvoor een vaste afstand geldt (grondgebonden bedrijven) en bedrijven waarvoor emissiecontouren gelden. In een concentratiegebied (waaronder ook Wijchen valt) wordt tevens onderscheid gemaakt in geurgevoelige objecten binnen en buiten de bebouwde kom. De toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom mag in beginsel niet meer bedragen dan 3,0 odour units. Voor het buitengebied geldt een norm van 14 odour units. De geurbelasting is mede afhankelijk van de afstand tussen de stallen van een veehouderij en het betreffende object. Voor grondgebonden bedrijven geldt een vaste afstand van 100 meter ten opzichte van de bebouwde kom en 50 meter in het buitengebied. De gemeente Wijchen heeft geen eigen geurbeleid opgesteld.

De veehouderij aan de Heumenseweg 262 is de meest nabij gelegen (intensieve) veehouderij. Dit bedrijf heeft een vergunde geuremissie van 11789 OUE. De uitbreiding van recreatie wordt op ten minste 600 meter van de rand van het bouwblok van dit bedrijf gesitueerd. Hiermee bestaat er voldoende afstand tot het bedrijf. Door uitbreiding van de planlocatie nieuwe woning geen belemmering vormt voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven.

Uit de geurberekening uitgevoerd door de gemeente Wijchen binnen de Plan m.e.r. procedure voor het bestemmingsplan buitengebied blijkt dat de achtergrondbelasting ter hoogte van het plangebied laag is. Het leefklimaat is hierbij beoordeeld als 'goed'. Door het vervallen van de bedrijfsactiviteiten behorende bij de intensieve veehouderij tak, zal het leefklimaat door de uitvoering van het plan bovendien sterk verbeteren door het vervallen van een groot deel van de geuremissie van het bedrijf.

Geconcludeerd kan worden dat geur geen belemmering vormt voor de uitbreiding van de verblijfsrecreatieve activiteiten.

6 WATERPARAGRAAF

6.1 Algemeen

Met ingang van 1 november 2003 is de watertoets verplicht voor o.a. bestemmingsplannen. Het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt o.a. de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en vooroverleg met de waterbeheerder (wateradvies) op grond van artikel 10 Bro. Ruimtelijke plannen dienen te worden voorzien van een waterparagraaf. De waterparagraaf geeft een beschrijving van gemeentelijk waterbeleid, huidige situatie, de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding en het resultaat van het overleg met het waterschap.

6.2 Huidig watersysteem

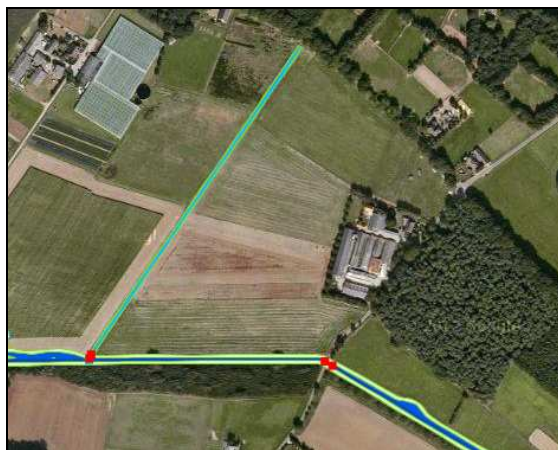
Geohydrologie en grondwatersysteem

Het plangebied is gesitueerd in het landelijk gebied. De omgeving is gelegen binnen het stroom- en afwateringsgebied van Citters I. De belangrijkste watergang in de omgeving is de Maas.

De maaiveldhoogte binnen het plangebied varieert van 8 tot 9 m+NAP. Het plangebied is gelegen op een rivierduin met bijbehorende hoger gelegen terrasruggen. De locatie is gelegen op zandgrond in intermediair gebied. De omgeving van de locatie heeft een zeer diepe grondwaterstand met grondwatertrap VI en een gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) 60 tot 100 cm beneden maaiveld. Het plangebied is volgens de waterkanskaart zeer geschikt voor ontwikkeling. Het plangebied beschikt over voldoende drooglegging voor het beoogde gebruik.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem

Ten westen van de planlocatie bevindt zich op circa 155 meter afstand een categorie B waterloop. Ten zuiden van de locatie bevindt zich op circa 75 meter afstand een categorie A waterloop. Deze A waterloop maakt onderdeel uit van de Sloten Neder- en Overasseltse Broek. Voor deze waterlopen is binnen de Specifieke Ecologische Doelstellingen (SED) een ecologische doelstelling geformuleerd (poldersloot). In het plangebied zijn geen A of B watergangen gelegen. Het plangebied is aangesloten op drukriolering.



Figuur 10 : Categorie A en B waterlopen omgeving plangebied (Legger Waterschap Rivierenland)

Ecosysteem

Direct ten oosten van het plangebied bevindt zich een onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (Overasseltse- en Hatertse Vennen). Tevens is het plangebied gelegen in een beschermingszone voor Natte landnatuur.

6.3 Waterbeleid gemeente

Voor Wijchen is in 2003 door gemeente en waterschap een gemeentelijke waternota opgesteld. De waternota vormt het toetsingskader voor gemeentelijke plannen. Speerpunten en basisdoelstellingen voor een duurzaam waterbeheer van de gemeente Wijchen zijn:

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

De waternota geeft een algemeen beeld van de gewenste situatie in 2020. De gemeente zal in overleg met de waterbeheerder een vertaalslag moeten maken van algemene uitgangspunten naar de concrete plansituatie. De afstemming vindt plaats in het kader van de watertoets, welke onderdeel uitmaakt van paragraaf 6.5 van dit bestemmingsplan.

Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk rioleringsplan GRP (2006-2010), waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor een doelmatige aanleg en beheer van riolering. Het GRP is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en van schade aan milieu en volksgezondheid.

De locatie van de bedrijfswoning is aangesloten op drukriolering (een gemengd stelsel). Het huishoudelijke afvalwater van het bedrijf wordt geloosd op de riolering. Door de uitbreiding van de verblijfsrecreatie neemt de hoeveelheid afvalwater vanaf de planlocatie toe. Door een bezoekerscapaciteit van 25 personen met een gemiddeld waterverbruik per persoon per dag van 50 liter, zal de waterafvoer door het riool maximaal 1250 liter per dag bedragen. De capaciteit van een gemiddeld drukrioleringsstelsel bedraagt circa 10m³ per uur. De toename van het aantal bezoekersplaatsen is een marginale toename voor het bestaande drukrioleringsstelsel.

6.4 Beheer waterschap en gemeente

De gemeente Wijchen valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Rivierland. Het waterschap is verantwoordelijk voor het beheer van het oppervlaktewater (kwaliteit en kwantiteit) en zuivering van afvalwater. Het waterschap geeft in het kader van de Wet verontreiniging oppervlaktewater vergunning af voor lozing van afvalwater op het oppervlaktewater. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen.

Gemeenten zijn op waterhuishoudkundig gebied onder andere verantwoordelijk voor de zorg voor het inzamelen en transporteren van afvalwater naar het overnamepunt van de rwzi, (gedeeltelijk) onderhoud van wateren en ontwatering

(grondwater). Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor de verlening en handhaving van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer.

6.5 Knelpunten en mogelijkheden

Overlast en volksgezondheid

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en van schade aan de volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. Gezien de ligging van de planlocatie zijn droge omstandigheden grotendeels gewaarborgd. Zo nodig wordt ter plaatse van bebouwing de drooglegging of ontwatering verbeterd. In geval van ondergronds bouwen of onderkeldering moet in het bouwplan rekening worden gehouden met eventuele grondwateroverlast en dienen consequenties voor het grondwaterregime in de directe omgeving nader te worden bekeken. Bij de inrichting van het perceel zal aandacht worden besteed aan de veiligheid van oevers in de directe nabijheid van het plangebied.

Afkoppeling en berging van water

Door het veranderende klimaat en de daarmee gepaard gaande toename of afname van regenwater kan wateroverlast ontstaan. Voor het hele gebied van het Waterschap betekent een toename van de waterbergingscapaciteit in natte perioden en het vasthouden en verdelen van water in droge perioden.

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Overeenkomstig de beslisboom voor hemelwater (bron: BORG) en de beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken (bron: wRw 2003) dient zoveel mogelijk hemelwater te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel met de voorkeursvolgorde:

1. bodeminfiltratie,
2. vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater,
3. afvoeren via verbeterd bestaand rioolstelsel en
4. afvoeren via gemengd rioolstelsel.

Op basis van het waterschapsbeleid is een toename van verhard oppervlak compensatieplichtig indien > 1500 m² (landelijk gebied) en >500 m² (stedelijk gebied). De extra hemelwaterafvoer dient in dat geval te worden gecompenseerd door reservering van voldoende ruimte voor de aanleg van infiltratie- of retentievoorzieningen. Het uitbreidingsplan vindt hoofdzakelijk plaats binnen bestaande bebouwing. Ter ondersteuning worden 22 parkeerplaatsen aangelegd op een semi verharde ondergrond. Het ruimtebeslag van deze parkeerplaatsen zal circa 220 m² bedragen.

Het plan is derhalve niet compensatie plichtig. Het plan heeft geen invloed op de waterbergingscapaciteit van het gebied. Het hemelwater kan ook in de nieuwe situatie infiltreren.

Waterkwaliteit

Inrichting en beheer van het landelijk gebied moet worden afgestemd op de voor het landgebruik gewenste watercondities. Dit betekent dat ontwikkelingen zijn afgestemd op een optimale grond- en oppervlaktewaterstand en voldoende aan- en afvoerwater. De waterkwaliteit moet bovendien voldoen aan (Europese) normen

voor de chemische, ecologische en biologische waterkwaliteit van oppervlaktewateren.

Alleen schoon hemelwater wordt direct afgevoerd naar bodem of oppervlaktewater. Het hemelwater dat op daken en erfverharding valt wordt in de huidige situatie in eerste instantie geïnfiltreerd in de bodem. In de toekomstige situatie blijft dit hetzelfde. Er verdwijnt van het dakoppervlak van de bebouwing geen schoon hemelwater in het riool. Het water dat op de erfverharding valt vloeit af via kolkjes.

Drinkwaterbesparing

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

Natuur

Het plangebied bevindt zich gedeeltelijk in een beschermingszone natte landnatuur, waardoor rekening moet worden gehouden met grondwaterafhankelijke natuurwaarden (waterhuishoudingsplan-3). Van belang is dat natuurlijke grond- en oppervlaktewaterstanden worden beschermd dan wel hersteld. Door afkoppeling en infiltratie of berging van (schoon) hemelwater in het plangebied wordt de waterbalans zo min mogelijk verstoord. Hierbij moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van te infiltreren hemelwater (zie Waterkwaliteit). Doordat er binnen de beoogde ontwikkeling vrijwel geen sprake is van een toename van verhard oppervlak, blijft de waterbalans gelijkwaardig.

Beleving

Er bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle watergebonden elementen in de directe omgeving van het plangebied.

6.6 Overleg met de waterbeheerder

Aangezien er door de beperkte toename van verhard oppervlak geen compensatie verplichting bestaat, is er geen sprake van een verplichting tot overleg met de waterbeheerder. Binnen het plangebied spelen geen waterkeringsaspecten. Voor de werken is geen Keurontheffing noodzakelijk.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke haalbaarheid

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

Aangenomen mag worden dat de beoogde uitbreiding van de nevenactiviteiten in combinatie met het definitief vervallen van de intensieve veehouderij, maatschappelijk draagvlak heeft. Het college is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen.

7.2 Uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Tussen gemeente en initiatiefnemer is een realisatie overeenkomst afgesloten waarin naast de onderlinge verplichtingen tevens de afspraken zijn vastgelegd, aangaande de economische uitvoerbaarheid van het plan en de regeling planschade. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het plan voldoende geborgd.

7.3 Planschade

Er is geen reëel zicht op eventuele planschade voor derden als gevolg van dit plan. De functiewijziging van een intensieve veehouderij naar een grondgebonden bedrijf en de uitbreiding van een kleinschalige recreatieve gelegenheid zal niet leiden tot planologisch nadelige consequenties voor belanghebbenden. Tussen gemeente en initiatiefnemer is een overeenkomst afgesloten waarbij initiatiefnemer zich borg stelt voor eventuele planschade.

7.4 Conclusie

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

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

8 JURIDISCHE PLANOPZET

8.1 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Wijchen uit 2011. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008.

8.2 De gekozen bestemmingen

Aan het plangebied worden de volgende bestemmingen toegekend:

Agrarisch met Waarden –1

Met deze herziening van het bestemmingsplan is hier enkel nog maar een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Het bedrijf wordt voorzien van een agrarisch bouwvlak voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. Binnen de bestemming is tevens een regeling opgenomen voor de toegestane nevenactiviteiten bij het agrarische bedrijf tot een maximum van 350 m².

Dubbelbestemming 'Archeologie- 2'

Om te voorkomen dat er ingrepen in te bodem plaatsvinden die zouden kunnen leiden tot verstoring van mogelijke archeologische waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Deze regelt onder meer dat wanneer er dieper dan 30 cm gegraven moet worden, er een nader onderzoek uitgevoerd moet worden.

De onbebouwde gronden worden voorzien van aanduidingen ter bescherming van de aanwezige waarden: 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – 2 bedrijfs-woningen', 'gebiedsaanduiding milieuzone – hydrologische beschermingszone', Functieaanduiding 'minicamping' en functieaanduiding 'statische opslagen'.

8.3 Flexibiliteit

Om het plan voldoende flexibel te maken zijn diverse gangbare afwijkingsmogelijkheden opgenomen in het plan, via een omgevingsvergunning. Verder zijn er wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor een wijziging naar de bestemming recreatie en niet-agrarische bedrijvigheid.

Aan de wijzigingsbevoegdheid worden voorwaarden gekoppeld, zodanig dat voor iedere ontwikkeling een afweging gemaakt wordt omtrent de ruimtelijke aanvaardbaarheid. Daarbij gaat het om voorwaarden als: maximale oppervlakte, het mag niet leiden tot beperkingen of belemmeringen voor omliggende functies, geen aantasting van waarden, milieuhygiënisch haalbaar en voldoen aan parkeernormen.

9 DE PROCEDURE

9.1 Te volgen procedure

Vanwege de beperkte omvang en relatief geringe impact van dit bestemmingsplan, wordt er geen voorontwerp bestemmingsplan in de inspraak gebracht. Het plan wordt direct als ontwerp bestemmingsplan in het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure op grond van de Algemene wet bestuursrecht, in procedure gebracht.

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

9.2 Vooroverleg

Het plan is in het kader van het vooroverleg ter beoordeling aangeboden aan de provincie Gelderland. Door de provincie is een schriftelijke reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan (25 juli 2013, 2013-006886). De reactie heeft in hoofdlijnen op twee punten betrekking:

- Functieveranderingsbeleid
- Effecten op het waardevol landschap.

Het plan is verduidelijkt in de zin dat duidelijker is omschreven dat geen sprake is van functieverandering, maar uitbreiding van nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf. Deze nevenactiviteiten passen zowel binnen het provinciale als gemeentelijke beleid, het agrarische bedrijf blijft (ruimtelijk en economisch) de hoofdactiviteit. Enkel de aanduiding intensieve veehouderij komt te vervallen, er resteert een grondgebonden agrarisch bedrijf.

De effecten op het waardevol landschap zijn nader toegelicht en verduidelijkt in de toelichting. De conclusie dat er geen sprake is van significante negatieve effecten blijft ongewijzigd.

Verder zijn er enkele aanpassingen in de regels doorgevoerd die het plan duidelijker maken. Zo zijn diverse standaard regelingen uit het bestemmingsplan Buitengebied, niet in dit plan opgenomen aangezien die niet van toepassing zijn op dit plan.



Verklaring

Plangebied

Bestemming

AW-1 Agrarisch met waarden - 1

Dubbelbestemming

WR-A2 Waarde - Archeologie 2

Gebiedsaanduiding

Milieuzone - hydrologische beschermingszone

Functieaanduiding

[sa-2bw] Specifieke vorm van agrarisch - 2 bedrijfswoningen

(kp) Kampeerboerderij

Bouwvlak

Verklaringen

Kadastrale ondergrond en bestaande bebouwing



Verbeelding

Bestemmingsplan "Geitweg 4" te Wijchen



Gemeente:	Wijchen	voorontwerp:	datum:	14-11-2013
IMRO-code:	NL.IMRO.0296.BPBGBGeitweg4-on01	ontwerp:	14-11-2013	getekend:	WvD
Tekening nr:	NL.IMRO.0296.BPBGBGeitweg4	vastgesteld:	schaal:	1:1000
		onherroepelijk:	formaat:	A3