

BESTEMMINGSPLAN

"ELZENDWEG 25, BERGHAREN

GEMEENTE WIJCHEN



Opdrachtgever
Stichting het Geldersch Landschap

Auteur
Bureau Dhondt

Projectnummer
S19042

IMRO-identificatie
NL.IMRO.0296.BGBELZENDWEG25-VG01

Status
vastgesteld

Datum
2 juni 2020

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Algemeen	6
1.2 Ligging van plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Nieuwe situatie	11
Hoofdstuk 3 Beleid	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4 Planologisch relevante aspecten	22
4.1 Bodem	22
4.2 Geluid	24
4.3 Bedrijven en Milieuzonering	25
4.4 Watertoets	25
4.5 Flora- en fauna	27
4.6 Stikstofdepositie	28
4.7 Cultureel erfgoed	29
4.8 Luchtkwaliteit	30
4.9 Externe veiligheid	31
4.10 Geur	32
4.11 Beoordeling Milieueffectrapportage	34
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	36
5.1 Inleiding	36
5.2 Hoofdpzets	36
5.3 Bestemmingen	36
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	38
6.1 Inleiding	38
6.2 Toepassing grondexploitatie	38
Hoofdstuk 7 Communicatie	39
7.1 Inleiding	39
7.2 Zienswijzen	39
7.3 Beroep	39

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Stichting Geldersch Landschap & Kasteelen is voornemens de locatie aan de Elzendweg 25 in Bergharen te herontwikkelen.

Het beoogde plan bestaat uit de sloop van de bestaande opstallen en zo plaats te maken voor 4 bouwkvavels. In het kader van duurzaamheid en historiciteit, blijft de bestaande woning behouden.

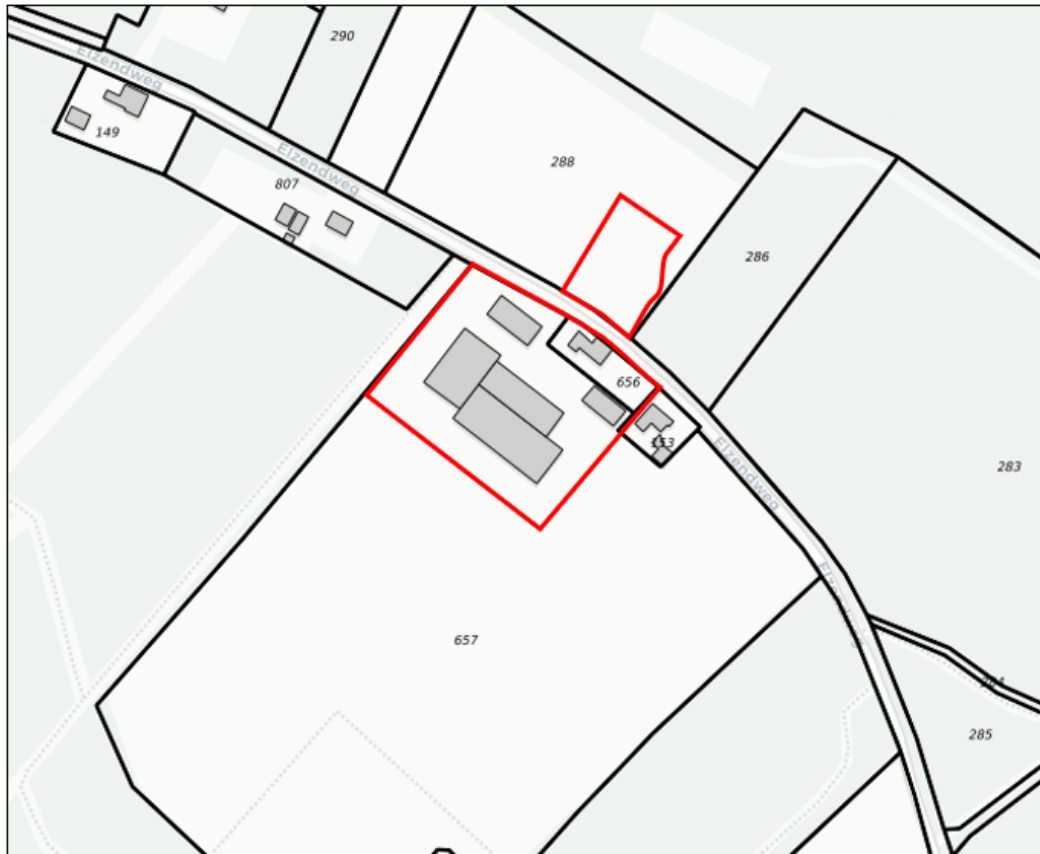
In de bestaande situatie heeft het perceel aan de Elzendweg 25 een relatie met een perceel aan de overzijde van de Elzendweg. Dit perceel maakt dan ook onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan. Dit perceel zal worden omgezet van agrarische bestemming naar een natuur-bestemming.

Ten aanzien van de beoogde ontwikkelingen is door de gemeente Wijchen positief gereageerd.

1.2 Ligging van plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Elzendweg te Bergharen. De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Bergharen, sectie H, nummers 656, 657 (gedeeltelijk) en 288 (gedeeltelijk). De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 10.000 m².

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Bergharen en ligt in het buitengebied van Wijchen.



Figuur 1.1 Ligging plangebied (bron: kadastralekaart.com)

Het onderhavige plangebied maakt deel uit van grotere kadastrale percelen. De overige gronden binnen deze kadastrale percelen zijn ook in eigendom van Stichting Geldersch Landschap & Kasteelen. Deze gronden zijn omstreeks 2013 omgezet van agrarische percelen naar natuur en cultuurlandschap. Hiervoor is in 2012 het Landschapsplan Tax opgesteld.



Figuur 1.2 Weergave percelen Landschapsplan Tax (=rood omlijnd. Geel omlijnd betreffen de plangebieden van onderhavig bestemmingsplan)

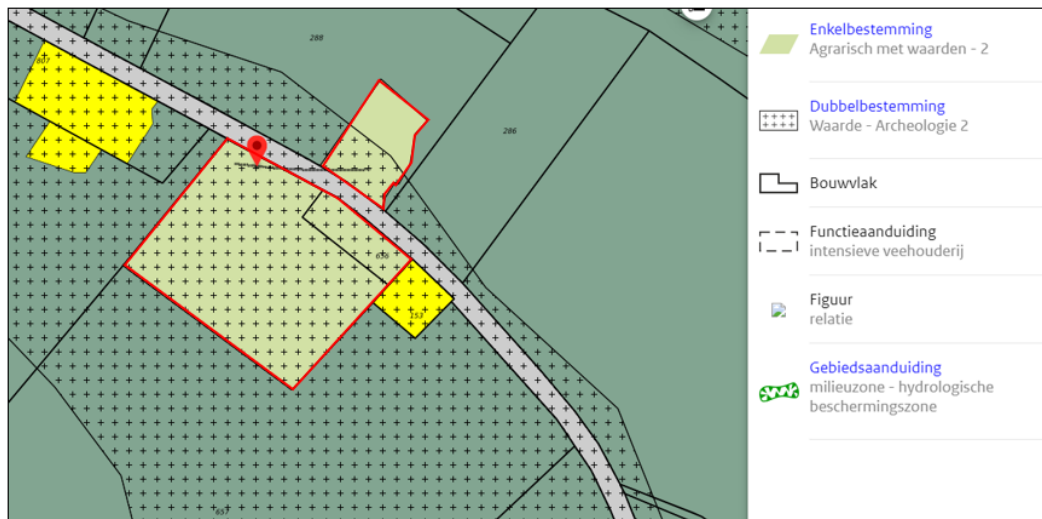
1.3 Geldend bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied" en "Buitengebied herziening 2014". Deze bestemmingsplannen zijn vastgesteld op respectievelijk 31 januari 2013 en 16 oktober 2014 en beide inmiddels onherroepelijk. Op 23 februari 2015 is een geconsolideerde versie gepubliceerd welke als toetsingskader is gebruikt in onderhavig bestemmingsplan. Daarnaast is ook het "Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen" van toepassing. Deze is op 3 maart 2017 vastgesteld.

De gronden ter plaatse zijn bestemd als "Agrarisch met waarden -2" en beide deelgebieden zijn volledig voorzien van een bouwvlak. Het zuidelijk gelegen deelgebied heeft tevens de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'.

Over het gehele zuidelijke deelgebied alsmede over een deel van het noordelijke deelgebied ligt daarnaast een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Over beide deelgebieden is de gebiedsaanduiding 'milieuzone - hydrologische beschermingszone' van toepassing.

De beide percelen zijn door middel van figuur 'relatie' aan elkaar verbonden.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied en herziening 2014', geconsolideerde versie 23 februari 2014.

Binnen de tot "agrarisch" bestemde gronden is een agrarisch bedrijf toegestaan, inclusief een bedrijfswoning.

De maximale goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen bedraagt respectievelijk 6 en 12 meter. Ten aanzien van een bedrijfswoning bedraagt de maximale goot- en nokhoogte respectievelijk 6 en 10 meter.

Toets bestemmingsplan

Het agrarische bedrijf zal komen te vervallen en de voormalige bedrijfswoning zal worden omgebouwd tot volwaardige burgerwoning. Daarnaast worden 4 extra woningen toegevoegd. De bouw van 4 woningen en het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning is niet rechtstreeks toegestaan op grond van de vigerende bestemming.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de herontwikkeling alsnog mogelijk gemaakt.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de nieuwe situatie beschreven. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente nader toegelicht. De aspecten met betrekking tot het milieu komen in hoofdstuk 4 aan bod. De juridische planbeschrijving volgt in hoofdstuk 5 en in hoofdstuk 6 en 7 komen respectievelijk de uitvoerbaarheid van het plan en de communicatie aan bod.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De planlocatie is gelegen in het noordoosten van de kern Bergharen, dat onderdeel uitmaakt van de gemeente Wijchen (Gelderland). Ten noorden van de gemeente stroomt de Waal, ten zuiden de Maas en in het oosten grenst zij aan de gemeente Nijmegen. De A50 doorsnijdt de gemeente Wijchen van noord naar zuid. Naast Wijchen en Bergharen maken ook de kernen Batenburg, Hernen, Niftrik, Leur en Alverna deel uit van de gemeente Wijchen.

Bergharen is een klein dorp van ongeveer 1800 inwoners en ligt ten noordwesten van Wijchen. Bergharen heeft één van de grootste aaneengesloten riverzandduingebieden van West-Europa, grotendeels begroeid met bos.

De Elzendweg verbindt de Kortendijk met de Molenweg die door de kern loopt. Verspreid langs de Elzendweg ligt bebouwing in kleine clusters bij elkaar. Grote delen langs de weg zijn begroeid met bos.

Op het zuidelijk gelegen perceel zijn de stallen van de voormalige geitenhouderij nog aanwezig. Deze gebouwen zijn vervallen en in slechte staat. Inmiddels heeft reeds een asbestsanering van de daken plaatsgevonden. De voormalige bedrijfswoning aan de voorzijde op het perceel wordt tijdelijk bewoond.

Het noordelijk gelegen deelgebied bestaat uit grasland en wordt meerdere keren per jaar gemaaid.

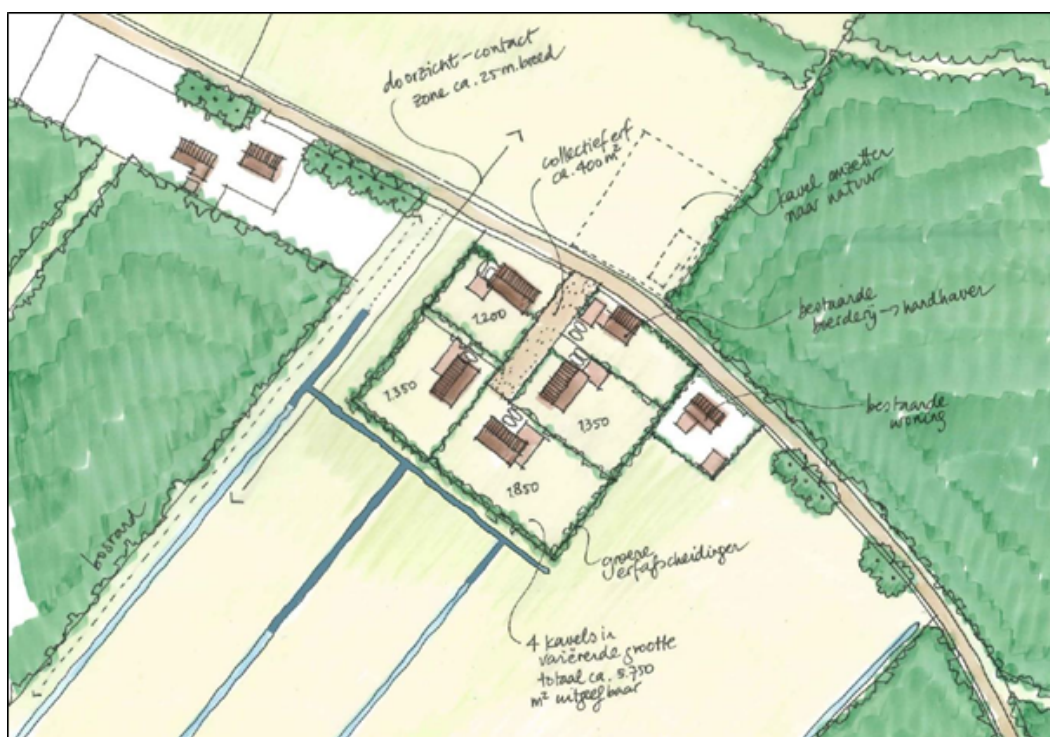


Figuur 2.1 Foto's bestaande situatie

2.2 Nieuwe situatie

Aan de Grotestraat en de Elzendweg bepalen kleine concentraties van meerdere woningen gegroepeerd bij elkaar de landschappelijke woonsfeer. Aan beide zijden naast de planlocatie staat een vrijstaande woning. Door het saneren van de geitenhouderij aan de Elzendweg 25 en de toevoeging van vier zelfbouwkavels, ontstaat hier een kleine concentratie van 6 woningen die past in de sfeer van landelijk wonen die zo kenmerkend is voor dit deel van Bergharen en aansluit op het behouden van de sfeer en identiteit van de gemeente Wijchen.

De stedenbouwkundige opzet met de blokvormige, onregelmatige verkaveling en de toepassing van groene erfafscheidingen sluiten aan bij de omschreven kwaliteiten in het landschapontwikkelingsplan.



Figuur 2.2 Toekomstige situatie (indicatieve invulling)

Beeldkwaliteit

Ten behoeve van de stedenbouwkundige invulling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze is als Bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. De belangrijke elementen zijn hieronder opgesomd.

Buitenruimte

Voor de locatie gelden de volgende uitgangspunten voor de inrichting van de erven:

- de erven dienen een landelijk karakter te krijgen;
- groene erfafscheidingen: inheemse bomen en/of struiksoorten die thuishoren op de groeiplaats (geen coniferen);
- overige inrichting van het erf met duurzame materialen in natuurlijke kleuren;
- verharding uitvoeren in natuurlijke, duurzame materialen zoals grind en klinkers;
- verharding zo veel mogelijk beperken; minimaal 50% van het onbebouwd kavelloppervlak moet groen worden aangelegd.
- de woningen dienen ontsloten te worden via de nieuwe toegangsweg; er mag niet

rechtstreeks op de Elzendweg ontsloten worden.

Bebouwing

Voor de bebouwing gelden de volgende uitgangspunten:

- de bebouwing krijgt een landelijk karakter;
- de bebouwing wordt voorzien van een zadel- of mansardekap zonder aankapping
- van de woning direct aan de Elzendweg gelegen, ligt de nok evenwijdig aan de Elzendweg;
- de kappen worden gedekt met riet, keramische pannen of leien;
- voor de bebouwing worden natuurlijke materialen gebruikt zoals baksteen en hout;
- voor de toegepaste materialen worden natuurlijk, gedekte kleuren gebruikt;
- kozijnen worden in hout uitgevoerd.

De plaatsing van de woningen en de groene buitenranden passen in de kleinschaligheid van het landschapstype riverduinen.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

Bij het maken van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing wordt rekening gehouden met het beleid van hogere overheden (het rijk en de provincie) en de vastgestelde gemeentelijke beleidskaders. Hieronder wordt het relevante ruimtelijke beleid voor het plangebied weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

De structuurvisie schetst ontwikkelingen en legt de ambities tot 2040 vast. De ambities zijn:

1. Concurrentiekracht
2. Bereikbaar
3. Leefbaar en veilig

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De structuurvisie regelt geen specifieke zaken op provinciaal of lokaal niveau. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het zich tot het natuurdomein.

Beoordeling en conclusie

Ten aanzien van bovenvermelde is het Rijksbeleid niet direct van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, neemt het Rijk een "Ladder voor duurzame verstedelijking" op in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Toetsing aan de 'ladder' vindt plaats verderop in deze paragraaf.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011

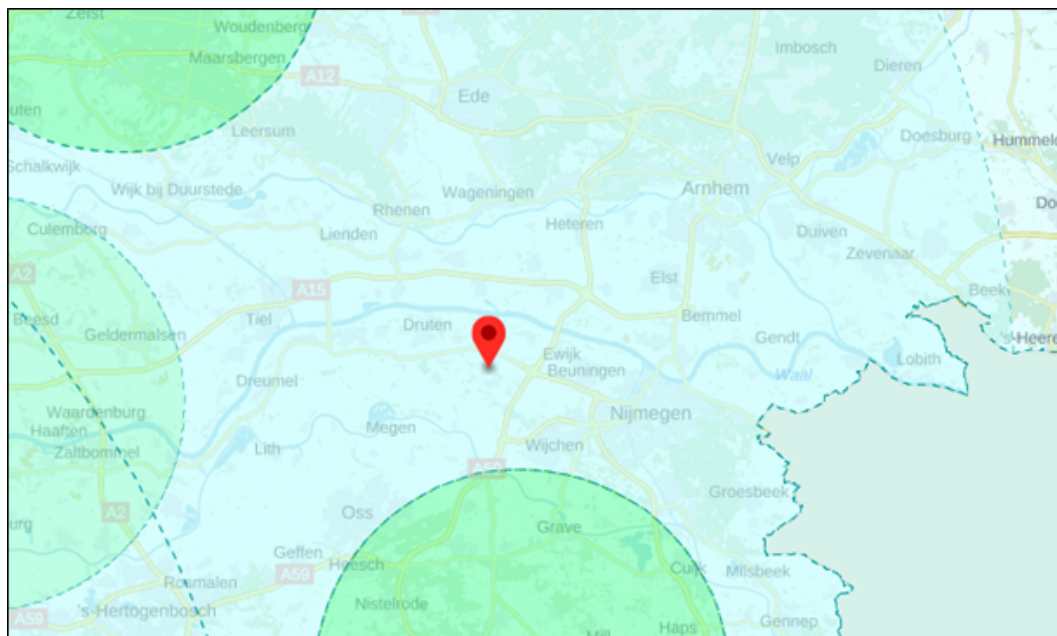
Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling en conclusie

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is een regel uit het Rarro (geconsolideerde versie 1 januari 2019) van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringgebied. Als gevolg van dit radarverstoringgebied geldt een maximale hoogtemaat van 90 meter voor op te richten windturbines en 114 meter voor het oprichten van overige bebouwing. In het onderhavige plan worden geen windturbines dan wel gebouwen van die omvang mogelijk gemaakt. Het Rarro is derhalve niet van toepassing voor voorliggend bestemmingsplan.



Figuur 3.1 Situering radarverstoringgebieden

Besluit ruimtelijke ordening “Ladder duurzame verstedelijking”

In het Besluit ruimtelijke ordening is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt

ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als een nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Per 1 juli 2017 is een vereenvoudigde Ladder in werking getreden.

De ladder is van toepassing op ontwikkelingen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Bij toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' dient antwoord gegeven te worden op een aantal vragen. Indien een vraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een vraag niet positief kan worden beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Beoordeling en conclusie

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Op basis van jurisprudentie kan geconcludeerd worden dat een woningbouwontwikkeling van meer dan 12 woningen gezien wordt als stedelijke ontwikkeling. Onderhavig planvoornemen voorziet in realisatie van 4 nieuwe woningen. Er is dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

De ontwikkeling betreft geen stedelijke ontwikkeling. Een procesmatige verantwoording van de ladder is derhalve niet benodigd en belemmert de planvorming niet.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie en -verordening

In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid en in de omgevingsverordening de bijbehorende regels en afspraken om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren.

Op 14 januari 2014 heeft het college van Gedeputeerde Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld. Provinciale Staten hebben de omgevingsvisie in hun vergadering van 9 juli 2014 vastgesteld. De Omgevingsverordening is op 24 september 2014 vastgesteld. De Omgevingsvisie en -verordening zijn allebei op 18 oktober 2014 in werking getreden.

De Omgevingsvisie en -verordening zijn dynamische instrumenten. Doordat wetten veranderen of door de komst van nieuwe initiatieven, kijkt de provincie 2 keer per jaar of de plannen moeten worden aangepast. De laatste actualisatie betreft het actualisatieplan van de omgevingsverordening dat op 19 december 2018 is vastgesteld (geconsolideerde versie december 2019).

Provinciale Omgevingsvisie Gelderland

De Gelderse omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid,

economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en van strategische plannen voor water, milieu en mobiliteit.

De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Ruimte in kleinere kernen en vrijgekomen bebouwing in het landelijk gebied kan worden benut voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied.

Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden. Bouwprogramma's voor nieuwe woningen zijn daarbij in regionaal verband afgestemd. Waar mogelijk kan lokaal maatwerk worden geleverd.

De strategie van de provincie om de doelen van 'duurzame economische structuurversterking' en 'een gezonde en veilige leefomgeving' te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben. De provincie gaat voor:

- sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken;
- een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Als leidend principe wordt de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik gehanteerd. De juridische basis hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zoals reeds in voorgaande paragraaf beschreven is.

Omgevingsverordening

De doelstellingen uit de omgevingsvisie zijn juridisch vertaald in de omgevingsverordening. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee beleidsneutraal.

De omgevingsverordening richt zich net zo breed als de omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem.

Het plangebied maakt op de kaart 'Landbouw' onderdeel uit van het Plussenbeleid. Het plussenbeleid geeft aanvullende kwaliteitsvoorwaarden wanneer sprake is van uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderijbedrijf. Dat is in onderhavige situatie niet aan de orde.

Het plangebied maakt op de kaart 'Natuur' onderdeel uit van de 'Groene Ontwikkelingszone' en 'Beschermszone Natte Landnatuur'. De Groene ontwikkelingszone is een gebied dat ruimtelijk vermochten is met het Gelders natuurnetwerk, waaronder weidevogelgebieden en rustgebieden voor winterganzen. De Beschermszone Natte Landnatuur zijn gebieden rondom natte natuur in het Gelders Natuurnetwerk waar geen ruimtelijke of

waterhuishoudkundige ontwikkelingen mogelijk zijn die door hydrologische beïnvloeding via het grondwatersysteem negatief effect heeft op de natte natuurwaarden.

Er is in de bestaande situatie al veel bebouwing en verharding aanwezig. Met nieuwe invulling zal sprake zijn van minder bebouwd oppervlak en zal meer onverhard terrein aanwezig zijn in de vorm van groen en tuin.

De nieuwe inrichting heeft dan ook een positief effect op de waterhuishouding.



Figuur 3.2 Uitsnede kaart 'Natuur' Omgevingsverordening Provincie Gelderland (december 2018)

Conclusie

In het voorliggende plan is geen sprake van strijdigheid met regels van de omgevingsvisie en -verordening.

Regionale woonagenda

In de Gelderse Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is voor het provinciale woonbeleid opgenomen dat de regiogemeenten in Gelderland als onderdeel van de regionale woonagenda komen tot afspraken over de kwantitatieve opgave voor woningbouwprogrammering.

Op 7 februari 2018 is door de Regio Nijmegen een nieuwe Woonagenda ondertekend. Als gevolg hiervan stijgt het totaal aantal te bouwen woningen met ongeveer 350 woningen tot 1.100 woningen. Uitgangspunt daarbij is dat met name vraaggerichte woningbouw voorrang krijgt op standaard woningbouwprojecten.

Conclusie

Het plan draagt summier bij aan een toename van het aantal woningen binnen de gemeente Wijchen. Er worden vier nieuwe woningen toegevoegd in de vorm van zelfbouwkavels. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd en wordt omgezet naar volwaardige burgerwoning. Het initiatief is daarmee uitvoerbaar binnen de regionale woonagenda.

Conclusie provinciaal en regionaal beleid

Het bestemmingsplan is passend binnen de provinciale en regionale beleidskaders.

3.3 Gemeentelijk beleid

Strategische Visie Wijchen

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

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

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

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

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

De groene ambities zijn nader vorm gegeven in het gemeentelijke Groenstructuurplan kleine kernen (april 2004) en het Landschapsontwikkelingsplan (december 2006). Hier wordt verderop op ingegaan.

Structuurvisie Wijchen

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

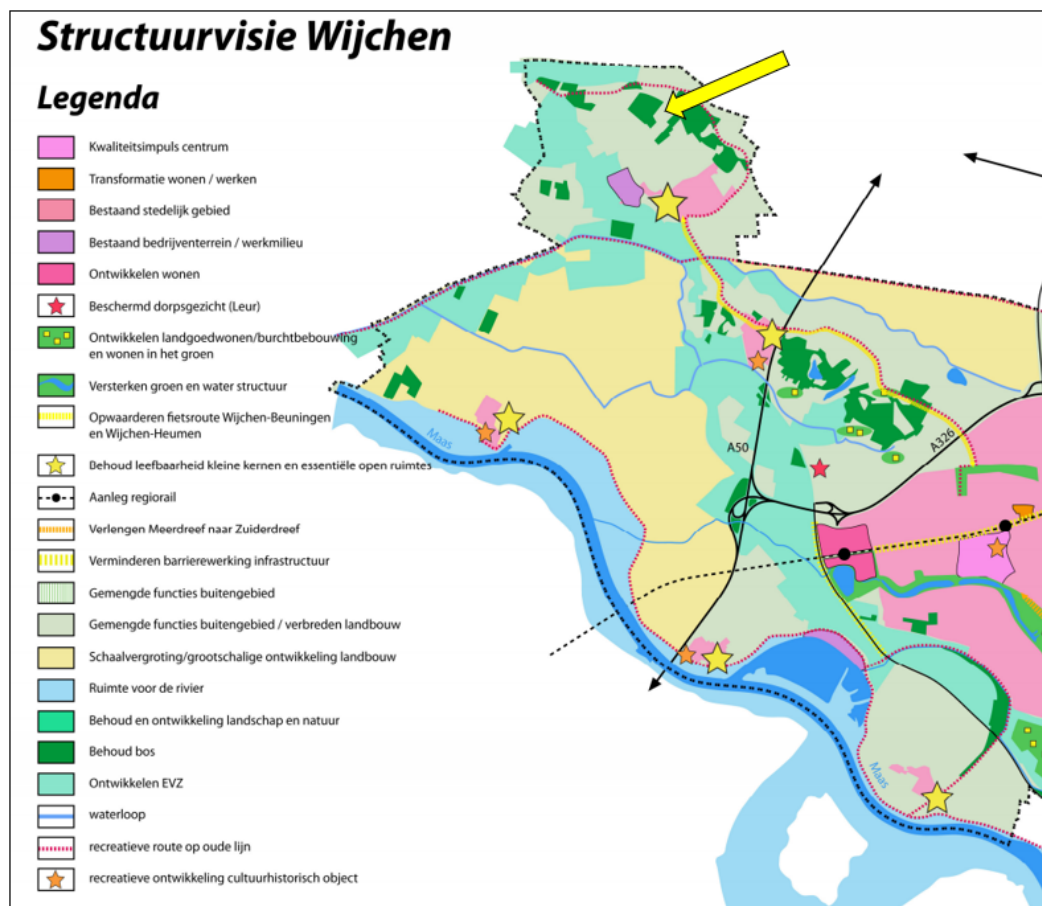
In de structuurvisie zijn de volgende ambities geformuleerd:

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

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

Voor het aspect wonen worden met name het gebruik van bestaande bebouwing voor woonfuncties en het toevoegen van nieuwe landelijke woonmilieus onderscheiden. Een bebouwing met een grote landschappelijke meerwaarde is van belang voor het handhaven van sociale verbanden in het landelijk gebied. Voor de eigen bevolking is er gebrek aan passende woonruimte. Noodgedwongen verhuizen starters naar de omliggende dorpen of de verder weg gelegen steden. Hierdoor vergrijsd de plattelandsbevolking, neemt de economische activiteit op het platteland af en gaat de leefbaarheid achteruit. Om deze ontwikkeling te keren worden meer woonfuncties toegestaan. Door deze ontwikkeling met ruimtelijk beleid te begeleiden is er geen sprake van aantasting van ruimtelijke kwaliteit, maar veeleer van behoud en versterking van kwaliteiten.

Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan dienen de uitgangspunten uit de structuurvisie in acht genomen te worden.



Figuur 3.4 Uitsnede Structuurvisie Wijchen (ligging plangebied met pijl aangegeven)

Beoordeling en conclusie

Het plangebied is gelegen in een gebied aangeduid als 'gemengde functies in buitengebied, verbreden landbouw'.

In het buitengebied worden op beperkte schaal woon- en werkmilieus in of aan het landschap toegevoegd. Hiervoor geldt dat zorgvuldig omgegaan moet worden met de

bestaande waardes en kwaliteiten. Het buitengebied is in principe niet de plek om nieuwe woningen toe te voegen. Enkel indien er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering als gevolg van functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen.

In onderhavig plangebied wordt bestaande, al enige tijd leegstaande en vervallen, voormalig agrarische bebouwing wordt gesloopt en er wordt ruimte gemaakt voor de realisatie van woningen. Door de functieverandering is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De woningen zijn nauwkeurig ingepast en middels een beeldkwaliteitsplan wordt richting gegeven aan de gewenste kwaliteit. Om dit te waarborgen is het beeldkwaliteitsplan ook in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

Landschapsonwikkelingsplan Beuningen, Druten, Wijchen (2006)

Het landschapsonwikkelingsplan heeft betrekking op het buitengebied van de gemeenten Beuningen, Druten en Wijchen. Het plan geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden en keuzen in het landschap voor de komende 10 jaar. Ook worden samen met de eigenaren en verschillende organisaties in het gebied realiseerbare projecten benoemd voor de komende 10 tot 15 jaar.

In het plan wordt het beleid van het rijk, de provincie en andere overheden en organisaties doorvertaald en op integrale wijze uitgewerkt naar het lokale niveau. Om de diversiteit en herkenbaarheid van de landschapstypen zo groot mogelijk te houden wordt aansluiting gevraagd op het landschapstype wanneer er sprake is van verstedelijking.

De landschappelijke kwaliteiten zijn daarbij een inspiratiebron. De functieverandering van agrarische gebouwen in het buitengebied moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Er moet dus een verbetering van de omgevingskwaliteit plaatsvinden.

Beoordeling en conclusie

In onderhavig plangebied is sprake van een functieverandering van de voormalige agrarische bebouwing. De nieuwe ontwikkeling draagt bij aan de verbetering van de omgevingskwaliteit. Zoals reeds eerder aangegeven is ook de gewenste beeldkwaliteit vastgelegd om te waarborgen dat er sprake van een landschappelijk karakter door onder andere toepassing van natuurlijke kleuren en materialen.

Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen (2016)

Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn in een bepaalde situatie heeft het CROW kencijfers opgesteld. Voor het bepalen van een parkeerbalans, wordt de parkeernorm berekend aan de hand van parkeerkencijfers, rekening houdend met de eigenschappen en kenmerken van een locatie en de functie van de bebouwing.

Voor de bepaling van de parkeerbehoefte is onderscheid gemaakt tussen gebieden met een verschillende stedelijkheidsgraad. Het buitengebied van Wijchen valt onder 'niet stedelijk'.

Parkeerbehoefte

Voor vrijstaande koopwoningen in een 'niet stedelijke'-zone in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen per woning.

Parkeeraanbod

De percelen zijn dermate groot dat elk perceel aan deze parkeerbehoefte kan voldoen op

eigen terrein. Daarbij dient de tabel in onderstaande figuur in acht te worden genomen. In de praktijk blijkt namelijk dat een groot deel van het aanbod niet als zodanig gebruikt wordt. Derhalve zijn onderstaande berekeningsaantallen opgesteld.

In de planregels van het bestemmingsplan is een regeling opgenomen om te waarborgen dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd wordt.

parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekenings-aantal	opmerking
enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit min. 5,0 meter diep
lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	
dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit min. 4,5 meter breed
garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
garage met enkele oprit	2	1,0	oprit min. 5,0 meter diep
garage met lange oprit	3	1,3	
garage met dubbele oprit	3	1,8	oprit min. 4,5 meter breed

Figuur 3.5 Berekeningsaantallen bij woningen (CROW publicatie 317)

Hoofdstuk 4 Planologisch relevante aspecten

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

4.1 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat. Hierbij dient inzichtelijk gemaakt te worden of sprake is van een te verwachten of feitelijke verontreiniging.

In september 2019 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het perceel. Doel van het onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

Als gevolg van het verkennend bodemonderzoek is geconcludeerd dat een nader asbestonderzoek noodzakelijk was als gevolg van verhoogde aangetroffen gehalten asbest. In oktober 2019 heeft dit nader asbestonderzoek plaatsgevonden.

De volledige rapportages zijn respectievelijk als Bijlage 2 en Bijlage 3 bij het bestemmingsplan gevoegd. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven.

Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Verkennend bodemonderzoek

Zintuiglijk zijn heterogeen verdeeld over de beide deellocaties in de boven- en ondergrond bijmengingen aangetroffen met puin. Ter plaatse van één boring (boring 25) zijn in de bovengrond bijmengingen met kolen en slakken aangetroffen. Ter plaatse van één boring (boring 20) is in het traject 0,15 – 0,25 m-mv een volledige laag asfalt aangetroffen.

Deellocatie A (bebouwde deel)

Uit de analyseresultaten blijkt dat de puinhoudende bovengrond licht verontreinigd is met koper, zink, PCB, PAK, minerale olie en chlooraan. In de puinhoudende ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met cadmium, nikkel, zink en xylenen aangetoond.

De aangetoonde verontreinigingen zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is hiervoor. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Deellocatie B (onbebouwd, overzijde weg)

Uit de analyseresultaten blijkt dat de puinhoudende bovengrond licht verontreinigd is met PAK en PCB. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater zijn eveneens geen verontreinigingen aangetoond.

De aangetoonde verontreinigingen zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is hiervoor. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Verkennd asbestonderzoek (NEN 5707)

Deellocatie A (bebouwde deel)

Zintuiglijk is op het maaiveld nabij asbestgat 10 asbestverdacht materiaal waargenomen. In de grond (fractie < 20mm) is ter plaatse van asb-mm02 (asbestgaten 01 t/m 04) in het traject 0,0 – 0,5 m-mv analytisch asbest aangetoond. Het aanwezige asbest in de grond betreft hechtgebonden en niet-hechtgebonden chrysotiel en crocidoliet. De totaal gewogen asbestconcentratie bedraagt 60 mg/kg d.s. In de grond (fractie < 0,5 mm) zijn asbestvezels waargenomen met de optische lichtmicroscopie.

Omdat het aangetoonde gehalte ter plaatse groter is dan de helft van interventiewaarde, kan niet worden uitgesloten dat de grond verontreinigd is met asbest. Nader onderzoek wordt noodzakelijk geacht voor het vaststellen van het daadwerkelijke asbestgehalte in de grond.

Deellocatie B (onbebouwd, overzijde weg)

Zintuiglijk is ter plaatse van asbestgaten 32 en 37 in de grond asbestverdacht materiaal aangetroffen. In de grond (fractie < 20mm) is ter plaatse van asbestgaten 26 en 37 analytisch asbest aangetoond. Het aanwezige asbest betreft golfplaat en bevat 10-15% hechtgebonden chrysotiel en 2-5% crocidoliet. Het aanwezige asbest in de grond betreft hechtgebonden en niethechtgebonden chrysotiel en amosiet. Ter plaatse van asbestgat 26, asbestgat 32 en asbestgat 37 bedraagt de totaal gewogen asbestconcentratie respectievelijk 1 mg/kg d.s., 49 mg/kg d.s. en 70 mg/kg d.s.

Omdat het aangetoonde gehalte groter is dan de helft van interventiewaarde, kan niet worden uitgesloten dat de grond verontreinigd is met asbest. Nader onderzoek wordt noodzakelijk geacht voor het vaststellen van het daadwerkelijke asbestgehalte in de grond.

Conclusie

Ter plaatse van deellocatie A en B is het op basis van het verkennend asbestonderzoek noodzakelijk om een nader asbestonderzoek uit te voeren.

De overige onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het toekomstige gebruik van de locatie en vormen geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

Nader asbestonderzoek

Uit de resultaten van het nader asbest in grond onderzoek blijkt dat:

- de toplaag van de sleuven SL06 en SL07, ter plaatse van de drupzone, asbest is aangetoond. Het gehalte aan asbest overschrijdt de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.) niet waardoor er geen sprake is van een bodemverontreiniging met asbest waarvoor een saneringsverplichting geldt;
- in de toplaag van de sleuven SL04 en SL05, ter plaatse van de drupzone, zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest is aangetoond;
- in de onderliggende bodemlaag van sleuf SL05, ter plaatse van de drupzone, asbest is aangetoond. Het gehalte aan asbest overschrijdt de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.) niet waardoor er geen sprake is van een bodemverontreiniging met asbest waarvoor een saneringsverplichting geldt;
- in de onderliggende bodemlaag van de sleuven SL04, SL06 en SL07, ter plaatse van de drupzone, zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest is aangetoond;
- in sleuf SL01, ter plaatse van het inspectiegat G37 uit het voorgaande onderzoek,

asbest is aangetoond. Het gehalte aan asbest overschrijdt de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.) niet waardoor er geen sprake is van een bodemverontreiniging met asbest waarvoor een saneringsverplichting geldt.

De uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek wordt derhalve niet zinvol geacht.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken zijn er geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren die de beoogde ontwikkeling belemmeren.

4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder is bepaald, dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan waarbij mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing binnen geluidzones van (spoor)wegen, middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond of ter plaatse de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Elzendweg en Hoekgraaf. In oktober 2019 is dan ook een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De volledige rapportage is als Bijlage 4 aan het bestemmingsplan toegevoegd. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven.

Beoordeling

Voor de wegen Elzendweg en Hoekgraaf geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde, wordt voor de woningen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht.

Het binnenniveau dient conform het bouwbesluit 33 dB te bedragen om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. De geluidwering van een standaardgevel bedraagt 20 dB. Met een geluidsbelasting op de gevels van niet meer dan 48 dB kan met de toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen derhalve een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect geluid staat de uitvoering van het bestemmingsplan derhalve niet in de weg.

4.3 Bedrijven en Milieuzonering

In de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG) wordt informatie gegeven over de gemiddelde milieubelasting van de verschillende typen bedrijven en instellingen. De milieucategorie geeft daarbij een indicatie over de afstand, die tussen de diverse bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een milieugevoelig object dient te worden aangehouden, om hinder uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Beoordeling

Op circa 200 meter ten noordwesten van het plangebied zijn een tweetal bedrijven aanwezig welke op grond van het bestemmingsplan een bedrijfsbestemming hebben:

1. Hoekgraaf 14. Dit betreft een loonwerker met een bebouwd oppervlakte van maximaal 450 m².
2. Hoekgraaf 17a. Dit betreft een koesignalentrainingscentrum.

Binnen deze bestemmingen zijn op grond van het bestemmingsplan enkel deze bedrijven toegestaan, dan wel (met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid) bedrijven in de categorieën 1 en 2. Voor dienstverlenende bedrijven ten behoeve van landbouw geldt een aan te houden afstand van minimaal 50 meter. Ten behoeve van de categorieën 1 en 2 geldt een aan te houden afstand van minimaal 30 meter.

De nieuwe woningen worden dan ook niet binnen de hinderafstanden van deze bedrijven gerealiseerd. Tevens zijn er reeds woningen aanwezig op een kortere afstand tot deze bedrijven.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de uitvoering van het bestemmingsplan derhalve niet in de weg.

4.4 Watertoets

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen dan ook verplicht.

Ten behoeve van de watertoets is een waterparagraaf opgesteld waarin de effecten van voorliggend planvoornemen aan bod komen. De volledige waterparagraaf is als Bijlage 5 aan het bestemmingsplan toegevoegd. Hieronder zijn enkel de meest relevante aspecten opgenomen.

PM nieuwe waterparagraaf Tritium nog ontvangen en toevoegen

Beoordeling

In onderstaande tabel, afkomstig uit de waterparagraaf, zijn de gegevens ten aanzien van de oppervlakten opgenomen voor enerzijds de bestaande situatie en anderzijds de nieuwe

situatie.

gebruik oppervlak	oude situatie	nieuwe situatie
Totaal plangebied	circa 8376 m ²	circa 8376 m ²
Dakoppervlak gebouwen	circa 3337 m ²	circa 885 m ²
Terreinverharding (inclusief verkeersvoorzieningen/parkeren)	circa 998 m ²	circa 277 m ²
Groen (inclusief natuur/hagen)	circa 4041 m ²	circa 1866 m ²
Overige deel kavels verhard	-	circa 2674 m ²
Overige deel kavels onverhard	-	circa 2674 m ²
Totaal daken en terreinverhardingen	circa 4335 m ²	circa 3836 m ²
Totaal onverhard	circa 4041 m ²	circa 4540 m ²

Tabel 4.1 gegevens oppervlakten (bron: Waterparagraaf, 11 februari 2020, Tritium Advies)

Er vindt in vergelijking met de huidige situatie bij de beoogde ontwikkeling, met in acht neming van het bovenstaande, een afname aan verharding plaats van 499 m². Hiermee wordt in eerste instantie voldaan aan de norm voor de compensatieplicht van 1500 m² zoals die geldt voor het buitengebied. Echter geldt ook de Keurregel dat voor lozen vanaf nieuw verhard oppervlak van 500 m² binnen stedelijk gebied en 1500 m² in landelijk gebied vergunningsplichtig is. Derhalve is compensatie noodzakelijk voor de opvang van het hemelwater.

De hemelwaterafvoer vindt plaats via infiltratie op eigen terrein. Voor ontwikkeling met een toename van verhard oppervlak tot 5000 m² kan een standaardberekening worden toegepast, waarbij wordt uitgegaan van een maatgevende bui die eenmaal in de 10 jaar voorkomt. Vuistregel daarbij is dat 436 m³ waterberging per hectare verhard oppervlak nodig is. Echter, wanneer daarvoor een aanvraag wordt ingediend bij het waterschap, mag de oppervlakte van de te slopen bebouwing afgetrokken worden van het nieuwe verhard oppervlak. Derhalve kan de volgende rekenregel toegepast worden:

(Toename nieuw verhard oppervlakte (in m²) - dakoppervlakte oude gebouwen (in m²)) * 0,0436 = benodigde compensatie (in m³).

De benodigde berging bedraagt derhalve $(3836 - 3337) * 0,0436 = 21,76 \text{ m}^3$.

Het waterschap hanteert de eis dat indien hemelwater opgevangen wordt, dit dient te gebeuren in een berging wat 30 centimeter peilstijging toelaat. Dit resulteert in een benodigd 72,53 m² aan open water binnen het plangebied. Er zal een watergang worden aangelegd in de zuidwestzijde van het plangebied. De watergang komt over de volle breedte (circa 100 meter) en hij zal 3 meter breed worden. Deze staat dan in verbinding met de watergangen die er al bestaan en haaks op het plangebied liggen.

Het regenwater en afvalwater dient gescheiden te worden ingezameld.

Advies Waterschap

In het kader van het vooroverleg wordt de waterparagraaf aan het waterschap voorgelegd.

PM reactie ?

Conclusie

Het planvoornemen heeft geen negatieve effecten op de waterhuishouding

4.5 Flora- en fauna

Vanuit Europese- en nationale regelgeving dient onderzocht te worden welke effecten de voorgenomen ingreep heeft op beschermde gebieden (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op beschermde flora en fauna.

Om inzicht te krijgen in de aanwezige ecologische waarden wordt een quickscan flora en fauna opgesteld. Het onderzoek is als Bijlage 6 toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven.

Beoordeling

Natura 2000

Er zijn geen negatieve effecten, dan wel significant negatieve effecten te verwachten van het project op het nabijgelegen Natura 2000-gebied. Daarvoor is de ingreep te kleinschalig en de afstand tot Natura-2000 gebieden te groot (> 3 km). De effecten ten aanzien van stikstofdepositie komt in de volgende paragraaf aan bod.

Natuurnetwerk Nederland

Het bebouwde deel van het plangebied ligt buiten de grenzen van het Gelders Natuurnetwerk, maar binnen het Groene Ontwikkelingszone. Er worden geen significant negatieve effecten op de kernkwaliteiten van het NNN verwacht. Geadviseerd wordt om dit door de Provincie Gelderland te laten bevestigen, omdat er binnen een ruimtelijke ingreep plaatsvindt. Voor de uitbreiding van het slootstelsel dient contact te worden opgenomen met het Waterschap.

Soortenbescherming

De voorgenomen werkzaamheden zullen een negatief effect opleveren voor de steenmarter Vaste verblijfplaatsen en mogelijk voortplantingsplaats wordt door de sloop van het gebouwtje aan de oostzijde van het plangebied aangetast en verstoord. Ook de sloop van de overige stallen of het verwijderen van omringende struiken kan tot verstoring leiden. Voor het aantasten van de steenmarterverblijfplaats wordt een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd. Er worden parallel daaraan alternatieve verblijfplaatsen aangeboden en in de nieuwbouw zullen nieuwe verblijfplaatsen in het ontwerp meegenomen worden.

Een vaste jaarrond beschermde verblijfplaats (rustplaats) van de kerkuil is in de drie oostelijke stallen aanwezig. Voor het verstoren of vernielen van deze rustplaats wordt eveneens een ontheffing aangevraagd. Er is geen sprake van een kerkuilennest. Wel dienen er voor het aantasten van de rustplaatsen in de stallen alternatieve rustplaatsen te worden aangeboden in de nieuwe situatie. Dit wordt gedaan in de vorm van 2 kerkuilkasten.

Buiten de steenmarter en kerkuil zijn er geen beschermde soorten aangetroffen. De Wet natuurbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van alle soorten in hun natuurlijk leefgebied. Niet alleen de instandhouding van verblijfplaatsen is van belang, maar ook de instandhouding van het leefgebied. Te allen tijde dient men de zorgplicht in acht te nemen. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moet worden voorkomen. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet. Zo dienen de bomen/ struiken buiten het broedseizoen (half maart – half juli) verwijderd te worden om te voorkomen dat broedvogels zich nestelen in de te verwijderen bomen/ struiken. Indien het verwijderen echt niet plaats kan vinden buiten het broedseizoen, worden de bomen/groenstrook/struiken voor verwijdering gecontroleerd op de aanwezigheid van actieve nesten. Dit geldt ook voor de sloop van de stallen en schuren.

Houtopstanden

De enkele dunne bomen in het plangebied vallen onder de bebouwde kom houtopstanden en zijn daarom vrijgesteld van de meld- en herplantplicht van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

In verband met de negatieve effecten voor de steenmarter als ook de kerkuil wordt ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd. De aanvraag is op 10 februari 2020 ingediend bij de provincie Gelderland. Gelijktijdig worden alternatieve verblijf- en rustplaatsen aangeboden in de directe omgeving.

4.6 Stikstofdepositie

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). De uitspraak van de Raad van State betekent dat de PAS niet langer voldoet. Hiermee komt de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jaar te vervallen.

Derhalve dient aangetoond te worden dat een nieuwe ontwikkeling géén negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Rijntakken) bedraagt 3 km.

Middels een berekening met de Aeries Calculator (versie 16 september 2019) zijn de effecten van de beoogde ontwikkeling inzichtelijk gemaakt. Enerzijds betreft dit de gebruiksfase waarin de nieuwbouw gerealiseerd is. En anderzijds betreft dit de aanlegfase. Dit is uiteraard een tijdelijke situatie, maar ook bij bouwverkeer en -materieel is sprake van stikstofemissies waar rekening mee gehouden dient te worden.

Gebruiksfase

Er worden 4 nieuwe woningen gerealiseerd in de plaats van een voormalige geitenhouderij.

Bergharen wordt getypeerd als 'niet-stedelijk'. Op basis hiervan wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van 8,6 mv/etmaal per woning (bron: CROW publicatie 381).

Op basis van deze uitgangspunten zijn er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j berekend.

Aanlegfase

De vier woningen worden niet op projectbasis gerealiseerd. De kavels met bouwtitel worden als zodanig verkocht en de nieuwe eigenaar zal er zelf voor zorgdragen dat een woning gebouwd wordt. Daardoor is in dit stadium nog niet in te schatten welke bouwmaterieel ingezet zal worden. In een worstcase situatie worden de 4 woningen afzonderlijk van elkaar maar gelijktijdig gerealiseerd.

Voor de bouw van één woning worden gemiddeld gezien de volgende uitgangspunten normaliter gehanteerd:

- Kraan: 3 dgn, met een gemiddeld verbruik van 20 liter per uur komt dit neer op 480 liter.
- Graafmachine: 2 dgn, met een gemiddeld verbruik van 20 liter per uur komt dit neer op 320 liter.
- Zwaar vrachtverkeer: 1 per dag
- Licht verkeer (personeel): 1 per dag

Er zijn verschillende berekeningen uitgevoerd voor zowel 1, 3 als 4 woningen die gelijktijdig, maar afzonderlijk gerealiseerd zullen worden. Bovenstaande uitgangspunten zijn daarvoor vermenigvuldigd.

Daarnaast is ook gekeken naar het type van het in te zetten materieel. In de berekeningen

zijn de volgende uitgangspunten aangehouden.

Situatie 1. Stage I, 130-560 kW, bouwjaar 1999/01, Cat A

Situatie 2. Stage II, 130-560 kW, bouwjaar 2002/01, Cat E

In onderstaande tabel zijn de resultaten van de diverse berekeningen weergegeven.

	Stage I - variant	Stage II -variant
1 woning	< 0,00 mol/ha/j	< 0,00 mol/ha/j
3 woningen	< 0,00 mol/ha/j	< 0,00 mol/ha/j
4 woningen	0,01 mol/ha/j	< 0,00 mol/ha/j

Uit de berekeningen blijkt dat enkel bij een gelijktijdige realisatie van de 4 woningen sprake is van een verhoogde stikstofdepositie als materieel wordt ingezet met EU-norm Stage I.

Conclusies

Tijdens de gebruiksfase is geen sprake van een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Tijdens de aanlegfase is alleen sprake van een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j wanneer alle 4 de woningen gelijktijdig maar afzonderlijk van elkaar worden gerealiseerd waarbij voertuigen in de categorie Stage I-gebruikt worden.

4.7 Cultureel erfgoed

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Daarin is bepaald dat bij de vaststelling van bestemmingsplan archeologische waarden in acht moeten worden genomen.

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Dit zijn gebieden met een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden is een onderzoeksplicht wanneer bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 0,30 m-mv en groter dan 120 m².

De grond zal hier over een grotere oppervlakte verstoord worden. Een archeologisch onderzoek is dan ook uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 8 toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven.

Conclusie

In het plangebied bestaat het voornemen om de bestaande bebouwing te slopen en nieuwbouwwoningen te realiseren. In een deel van het plangebied is een lage archeologische verwachting opgesteld. Hier zijn dan ook geen archeologische maatregelen en/of vervolgonderzoeken noodzakelijk.

Wel geldt voor deze gebieden de meldingsplicht wanneer onverhoopt toch zaken aan het licht komen tijdens de werkzaamheden. Toevalsvondsten dienen direct te worden gemeld bij de bevoegde overheid (in deze de gemeente Wijchen).

Aan het oostelijke deel van het plangebied is een hoge archeologische verwachting toegekend. Dit deel van het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.775 m². Een archeologisch niveau bevindt zich daar direct onder de bouwvoor van circa 50 cm dik.

In het bestemmingsplan is dan ook voor dit gebied de dubbelbestemming 'Waarde -

Archeologie 2' opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat bij werkzaamheden in dit gebied een vervolgonderzoek noodzakelijk is in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P conform KNA-protocol 4003). Aan de hand van dit onderzoek kan de daadwerkelijke aan- of afwezigheid, aard, omvang en datering van archeologische resten in het plangebied worden vastgesteld. Voor gravend archeologisch onderzoek, zoals een archeologische begeleiding, dient de werkwijze te worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE). Dit PvE dient door de gemeente Wijchen te worden beoordeeld en goedgekeurd.

Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een bepaling opgenomen op grond waarvan het gemeentebestuur bij het opstellen van een bestemmingsplan moet aangeven op welke wijze zij rekening heeft gehouden met de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Op grond van deze bepaling is door de gemeenten Beuningen, Druten, Heumen en Wijchen gezamenlijk een beleidsnota cultuurhistorie opgesteld welke middels het Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen op 3 mei 2017 is vastgesteld.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle panden aanwezig. Wel ligt het plangebied binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied. De bescherming van deze cultuurhistorisch waardevolle gebieden is opgenomen door middel van de dubbelbestemming 'waarde - cultuurhistorisch waardevol gebied'.

Conclusie

Het aspect cultureel erfgoed staat de uitvoering van het bestemmingsplan derhalve niet in de weg.

4.8 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Daarnaast is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekende mate" aangetast wordt.

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden luchtkwaliteitseisen (Stb. 2007,141). Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin wordt gereguleerd hoe moet worden omgegaan met overschrijdingen op het gebied van de luchtkwaliteit.

Het NSL houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen binnen de voorwaarden van het NSL behoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden die gelden voor luchtkwaliteit. Ook projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit behoeven niet te worden getoetst aan deze grenswaarden. Hieronder vallen onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen.

Een plan is NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} en NO_2 .

Beoordeling en conclusie

Het planvoornemen behoort vanwege de relatief beperkte omvang tot de categorie van gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Een toets aan de

3% grens (bijdrage aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof en stikstofdioxide) kan derhalve achterwege blijven. De blootstelling aan luchtverontreiniging (lokale luchtkwaliteit) dient echter wel in kaart te worden gebracht en te worden getoetst aan de hierbij gestelde eisen.

Via de NSL-Monitoringstool zijn de concentraties van het meest nabijgelegen rekenpunt voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen (Maas- en Waalweg, N322). Hieruit blijkt dat de grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor de jaren 2020 en 2030 niet worden overschreden.

Concentraties, rekenpunt 15561107	NO ₂			PM ₁₀			PM _{2,5}		
	norm	2020	2030	norm	2020	2030	norm	2020	2030
Totale concentratie (µg/m ³)	40	21,292	12,954	40	19,035	15,979	20	11,385	8,759
Aantal normoverschrijdingsdagen (dgn)	18	-	-	35	6,869	6,000	nvt	-	-

Tabel 4.1 Weergave concentratie dichtstbijgelegen rekenpunt

Uit bovenstaande beoordeling blijkt dat de bijdrage van de bestemmingswijziging “niet in betekende mate” is en derhalve geen nader onderzoek benodigd is. Tevens kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.9 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie, of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden over spoor, weg, water en door buisleidingen. Daarnaast kunnen inrichtingen gevaarlijke stoffen opslaan. Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten waarbij het voornamelijk gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.



Figuur 4.2 Uitsnede risicokaart Nederland (plangebied groen omlijnd)

Beoordeling

Op de risicokaart is te zien dat op circa 360 meter afstand een buisleiding aanwezig is. Op meer dan 200 meter afstand heeft de ontwikkeling geen significant effect meer op de hoogte van het groepsrisico. Een berekening ten aanzien van de hoogte van het groepsrisico is derhalve niet aan de orde.

Wel dient gekeken te worden naar het invloedsgebied van de buisleiding. Het betreft de buisleiding met kenmerk N-575-60 van Gasunie Grid Services. De diameter van deze buisleiding bedraagt 12,76 inch en heeft een werkdruk van 40 bar.

Op basis van deze gegevens kan worden bepaald dat het invloedsgebied (1% letaliteitsgrens) op 140 meter is gelegen. Het plangebied ligt dan ook niet binnen het invloedsgebied van deze buisleiding.

Conclusie

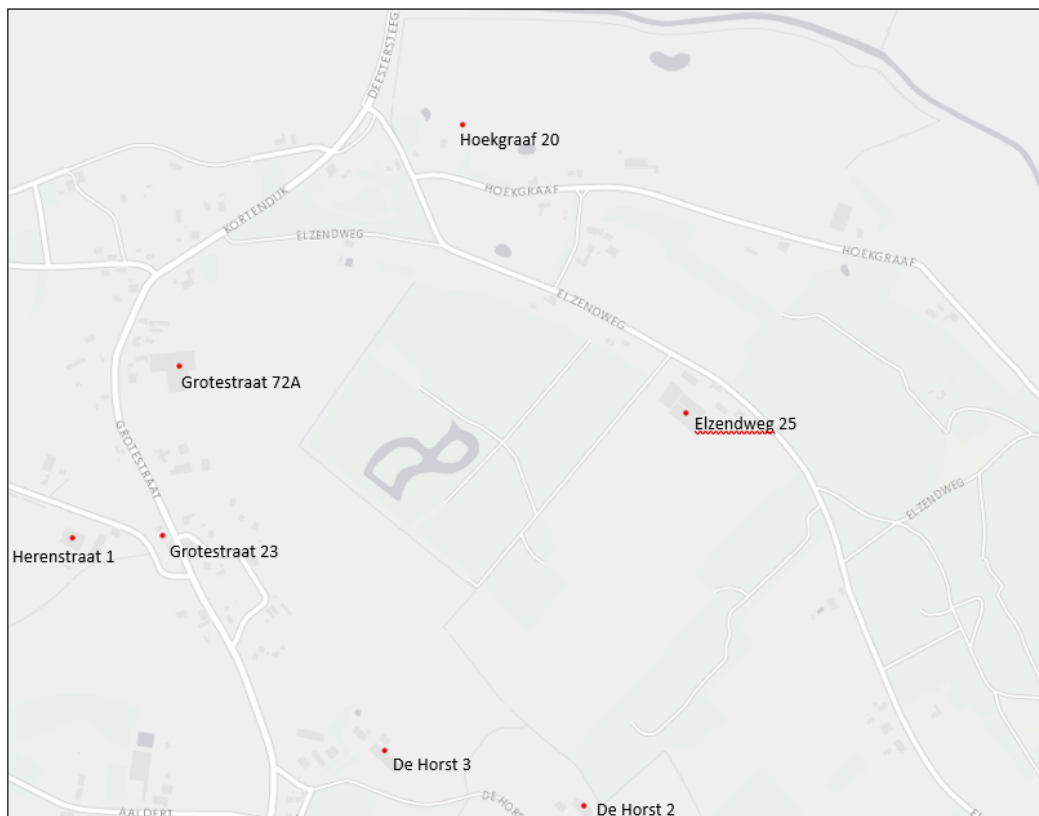
Het aspect externe veiligheid staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.10 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- a. Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabij gelegen veehouderijen?
- b. Is ter plaatse van het plangebied een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?

Op grond van artikel 3.2 van de Wet geurhinder en veehouderij moet de afstand tussen de gevel van het dichtstbijzijnde dierenverblijf behorende tot een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, gelegen binnen de bebouwde kom, tenminste 100 meter te bedragen. Buiten de bebouwde kom is deze afstand minimaal 50 meter. Gemeenten mogen bij verordening van de normen van de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, binnen bepaalde grenzen (artikel 6 van de wet). De gemeente Wijchen heeft geen afwijkende afstanden vastgesteld.



Figuur 4.3 Ligging veehouderijbedrijven in de omgeving (bron: bestand veehouderijbedrijven Provincie Gelderland).

Beoordeling

Uit bovenstaande kaart is af te lezen dat in de omgeving diverse veehouderijbedrijven aanwezig zijn. Zo ook op onderhavige locatie Elzendweg 25. De voormalige geitenhouderij is echter al geruime tijd geleden beëindigd.

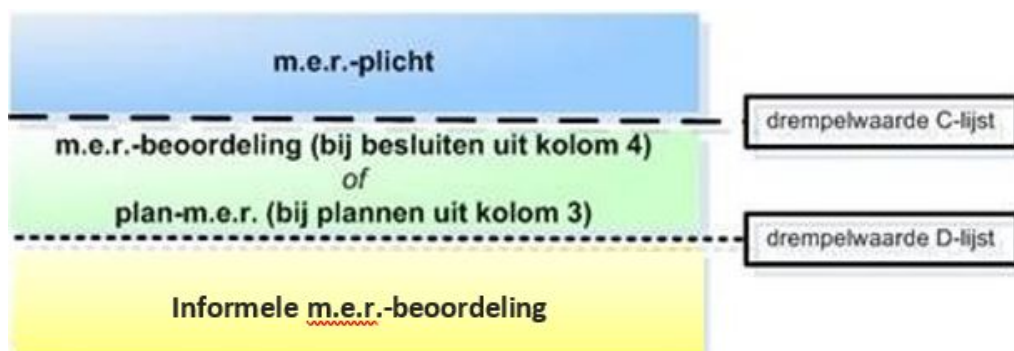
De dichtstbijzijnde veehouderij ligt vervolgens op circa 480 meter. Daarmee wordt voldaan aan de aan te houden afstanden. Er wordt derhalve geen inbreuk gemaakt op de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijbedrijven en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect geur staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.11 Beoordeling Milieueffectrapportage

Per 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Wanneer een activiteit genoemd is bij onderdeel D van de bijlage, maar onder de drempelwaarde blijft is een informele m.e.r.-beoordeling van toepassing. Hieronder is het e.e.a. visueel weergegeven.



Beoordeling

De activiteit die met het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is de realisatie van 4 extra woningen ten opzichte van de vigerende mogelijkheden. Deze activiteit valt niet onder onderdeel C van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage, dus er is geen milieueffectrapportage verplicht. De activiteit valt wel binnen onderdeel D. (D11.2 de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen). De activiteit blijft wel onder de drempelwaarde, er dient derhalve wel een informele m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

In deze vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden beoordeeld of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de plaats van het project;
- de kenmerken van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Plaats van het project

Het plangebied betreft de locatie Elzendweg 25 te Bergharen en het perceel aan de overzijde van de Elzendweg. Voor de exacte ligging van het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 1.2 Ligging van plangebied.

Kenmerken van het project

Het project betreft het slopen van voormalige agrarische bebouwing aan de Elzendweg 25 te Bergharen. Hier worden 4 ruime woonkavels mogelijk gemaakt en wordt de bestaande boerderij woning gerenoveerd tot volwaardige burgerwoning.

Aan de overzijde van de Elzendweg wordt een bij Elzendweg 25 horend perceel met agrarische bestemming gewijzigd in de bestemming natuur.

Kenmerken van het potentiële effect

In voorgaande paragrafen zijn de mogelijk effecten ten aanzien voor de diverse (milie)aspecten nader beoordeeld. Hieronder worden een samenvatting gegeven:

- bodem: Als gevolg van het verkennend bodemonderzoek zijn er geen beperkingen ten aanzien van het toekomstige gebruik van de locatie. Als gevolg van het verkennend asbestonderzoek is een nader asbestonderzoek uitgevoerd. Hieruit is geconcludeerd dat er geen sprake is van verontreiniging waarvoor sanering noodzakelijk is. (zie verder paragraaf 4.1);
- geluid: de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen (zie verder paragraaf 4.2);
- bedrijven en milieuzonering: de locatie is niet gelegen binnen de aan te houden richtafstanden van omliggende bedrijven. (zie verder paragraaf 4.3);
- water: er is geen sprake van toename van verharding. Wel wordt compensatie vereist voor het nieuwe verhard oppervlak. Deze compensatie kan gerealiseerd worden door het aanbrengen van watergangen (sloten) achter de bouwkvavels. (zie verder paragraaf 4.4);
- ecologie: In verband met de negatieve effecten voor de steenmarter als ook de kerkuil wordt ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd. De aanvraag is op 10 februari 2020 ingediend bij de provincie Gelderland. Gelijktijdig worden alternatieve verblijf- en rustplaatsen aangeboden in de directe omgeving. (zie verder paragraaf 4.5);
- stikstofdepositie: er is alleen sprake van een lichte bijdrage tav stikstof wanneer alle vier de woningen gelijktijdig maar afzonderlijk van elkaar worden gerealiseerd met bouwmateneel van het type Stage-I. Gelijktijdige uitvoering van vier woningen is niet te verwachten, er kan derhalve worden voldaan aan de norm voor stikstofdepositie (zie verder paragraaf 4.6)
- archeologie: archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat er geen sprake is van negatieve effecten op de archeologische waarden in het plangebied (zie verder paragraaf 4.7).
- cultuurhistorie: er zijn geen nadelige effecten te verwachten. Ter bescherming in de toekomst is de dubbelbestemming 'waarde - cultuurhistorisch waardevol gebied' in het bestemmingsplan opgenomen (zie verder paragraaf 4.7);
- lucht: gezien de kleinschaligheid van onderhavige ontwikkeling, is er geen sprake van milieueffecten op de omgeving als gevolg van luchtkwaliteit veroorzaakt door onderhavig project (zie verder paragraaf 4.8);
- externe veiligheid: het plangebied ligt niet binnen een invloedsgebied van inrichtingen dan wel transportoutes met gevaarlijke stoffen (zie verder paragraaf 4.9);
- geur: er is voldoende afstand tot omliggende veehouderijbedrijven (zie verder paragraaf 4.10);
- verkeer: het project zal niet leiden tot negatieve milieueffecten op de verkeerssituatie (zie verder paragraaf 3.3).

Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Hieruit blijkt kortweg dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse.

De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Een nader onderzoek in de vorm van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling is daarom niet noodzakelijk. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige en toekomstige waarden en karakteristieken van het plangebied. De voorgenomen ontwikkelingen, dienen - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdropzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

5.2 Hoofdropzet

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels en de verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het plangebied en de omliggende gebieden.

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op de indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012).

In het eerste hoofdstuk ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe oppervlakte, hoogte en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In het daaropvolgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemming en het gebruik (zie paragraaf 6.3). Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

5.3 Bestemmingen

In de planregels zijn de bestemmingen opgenomen. In deze paragraaf volgt een toelichting op de in dit bestemmingsplan voorkomende bestemmingen.

Natuur - 1

Binnen deze bestemming wordt natuur aangebracht. Ook waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan.

Water

Binnen deze bestemming is de benodigde waterberging voorzien.

Wonen - 1

Binnen de bestemming 'Wonen-1' zijn de woningen, de tuinen, eventuele achterpaden en andere privéruimten begrepen. Centraal binnen deze bestemming staat het creëren van de woonfunctie en het woongenot. Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan, met uitzondering van de locatie waar de aanduiding 'specifiek vorm van wonen - toegangsweg'. Ter plaatse van deze aanduiding is uitsluitend een toegangsweg toegestaan om de nieuwe woningen te ontsluiten. De nieuwe woningen mogen, zoals ook omschreven in het beeldkwaliteitsplan, niet rechtstreeks ontsloten worden op de Elzendweg en dienen ontsloten te worden via de nieuw aan te leggen toegangsweg.

Verder is een regeling opgenomen welke er op toeziet dat de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 5 meter bedraagt.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn maatvoeringen opgenomen ten behoeve van de goot- en nokhoogte alsmede bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Voor bepaalde grondwerkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist waarbij aangetoond dient te worden (eventuele) archeologische waarden niet aangetast worden.

De bouwvlakken zijn vrijgegeven ten aanzien van archeologie conform het selectiebesluit welke is opgenomen in van het bestemmingsplan.

Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied

De voor 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' aangeduide gronden, zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de onderdelen die zijn doorlopen voor het zekerstellen van de economische uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing grondexploitatie

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingsbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Ten behoeve van dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. In deze overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve in dit geval niet noodzakelijk

Hoofdstuk 7 Communicatie

7.1 Inleiding

In artikel 3.1.1 van het Bro is vastgelegd dat tijdens de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moet worden gepleegd met instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Daarbij zijn met name genoemd het waterschappen en diensten van provincie en Rijk. Ten aanzien van bekendmaking van het plan is artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Voorts is in artikel 3.1.6 van het Bro bepaald dat de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg in de toelichting van het plan moeten worden beschreven.

7.2 Zienswijzen

Na het wettelijk vooroverleg wordt dit bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd als ontwerpbestemmingsplan. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid om zienswijzen op het plan in te dienen. De zienswijzen worden samengevat en van commentaar voorzien. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college de raad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

7.3 Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

