

bestemmingsplan

Buitengebied, Bredeweg 69 te Randwijk

gemeente Overbetuwe

19 maart 2009

projectnummer 70757

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	LIGGING PLANGEBIED	1
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	2
1.4	OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN	2
2	HET PLAN	3
3	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	5
3.1	OVERHEIDSBELEID	5
3.2	MILIEU	6
3.3	WATER	9
3.4	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	11
3.5	FLORA EN FAUNA	11
3.6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	12
4	WIJZE VAN BESTEMMEN	13
5	PROCEDURE	14
5.1	VOOROVERLEG	14
5.2	INSPRAAK	14

BIJLAGEN

- *Bijlage 1: Bodemonderzoek d.d. 8 juni 2007*
- *Bijlage 2: Natuurwaardenonderzoek d.d. 10 juni 2007*
- *Bijlage 3: Akoestisch onderzoek d.d. 26 mei 2008*
- *Bijlage 4: Verslag artikel 10 Bro overleg*
- *Bijlage 5: Inspraakverslag*

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Aan de Bredeweg 69 in Randwijk is op een voormalige agrarische bedrijfslocatie een kunstcentrum gevestigd. Het voormalige boerderijcomplex aan de Bredeweg omvat een woonhuis met interne voormalige agrarische bedrijfsruimten en een drietal daaromheen gelegen schuren. In 2000 is een bestemmingsplan vastgesteld om de volgende activiteiten op het perceel mogelijk te maken:

- het ontwerpen en vervaardigen van kunstvoorwerpen in een eigen atelier;
- het vervaardigen van bronzen beelden;
- een galerie, waarin allerlei kunstvoorwerpen tentoongesteld worden en te koop aangeboden, zowel eigen als werk van derden;
- een beeldentuin waarin verschillende tuinvormen, beelden en andere kunstuitingen worden opgenomen en te koop worden aangeboden;
- het verhuren van atelierruimten aan kunstenaars;
- het geven van cursussen;
- het adviseren van particulieren en bedrijven ten behoeve van het inpassen van kunstobjecten in hun omgeving;
- het geven van kunstadviezen aan particulieren en bedrijven;
- creatieve therapie;
- kunstmakerij waarbij vooral kinderen gestimuleerd worden hun creativiteit te ontwikkelen.

De eigenaren zijn nu voornemens om de bestaande activiteiten uit te breiden met onder andere recreatieve- en woonfuncties. Daarbij wordt een aantal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen vervangen door nieuwbouw. Het voorliggende bestemmingsplan maakt deze ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Overbetuwe aan de Bredeweg te Randwijk. Op circa 500 meter van het plangebied ligt de dorpsrand van Randwijk. De omgeving van het plangebied is agrarisch in gebruik.



ligging plangebied, bron: Google Earth

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

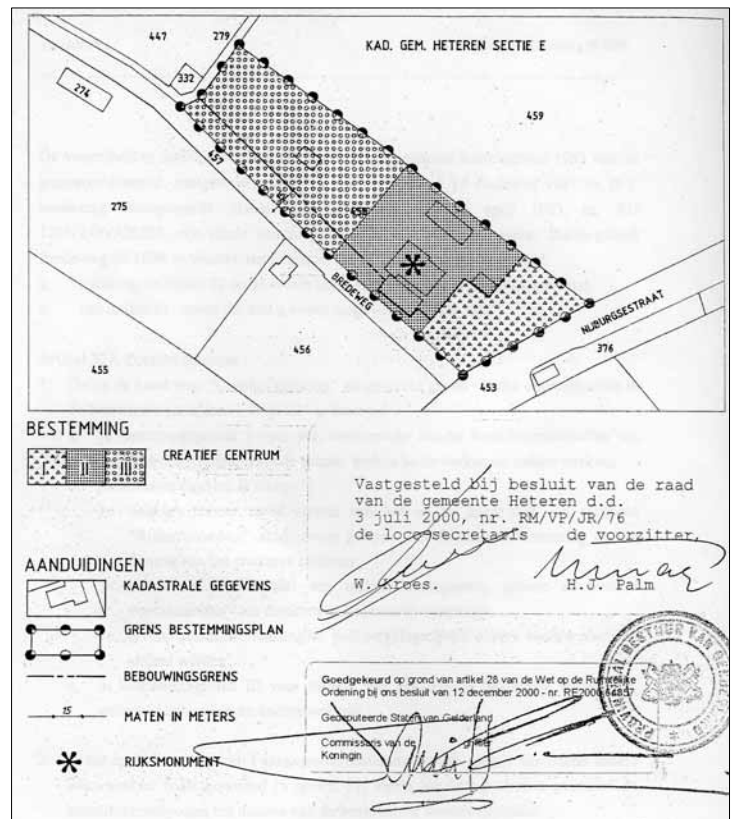
Het voorliggende bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied, Bredeweg 69, 1999”. Dit plan is op 3 juli 2000 vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Heteren en op 12 december 2000 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Het plan betrof een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 1981 van de gemeente Heteren, vastgesteld op 14 december 1981 en goedgekeurd op 15 april 1983.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming “creatief centrum”. De bestemming is verdeeld in een drietal vlakken. Het I-vlak betreft de beeldentuin; hierin mogen geen gebouwen worden gebouwd. Het II-vlak omvat het erf met de aanwezige gebouwen. Deze gebouwen zijn bestemd voor bewoning en de in de inleiding van deze toelichting aangegeven functies. Het aanwezige Rijksmonument in dit vlak is op de plankaart met een symbool als zodanig aangegeven. Dit gebouw dient in zijn gegeven afmetingen in stand te worden gehouden. Langs de Bredeweg en de Nijburgsestraat is op de plankaart een bebouwingsgrens aangegeven. Het III-vlak is bestemd voor de aanwezige boomgaard en de schuur als tuinen met bijbehorende bergruimte.

Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid om het aantal woningen te vergroten en de realisatie van logies. Een herziening is dan ook noodzakelijk om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken.

1.4 OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, voorschriften en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 5 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 “het plan” de inhoud en het ontwerp van het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de plankaart en de voorschriften. Ten slotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten uit de procedure aan de orde.



plankaart bestemmingsplan “Buitengebied, Bredeweg 69, 1999”

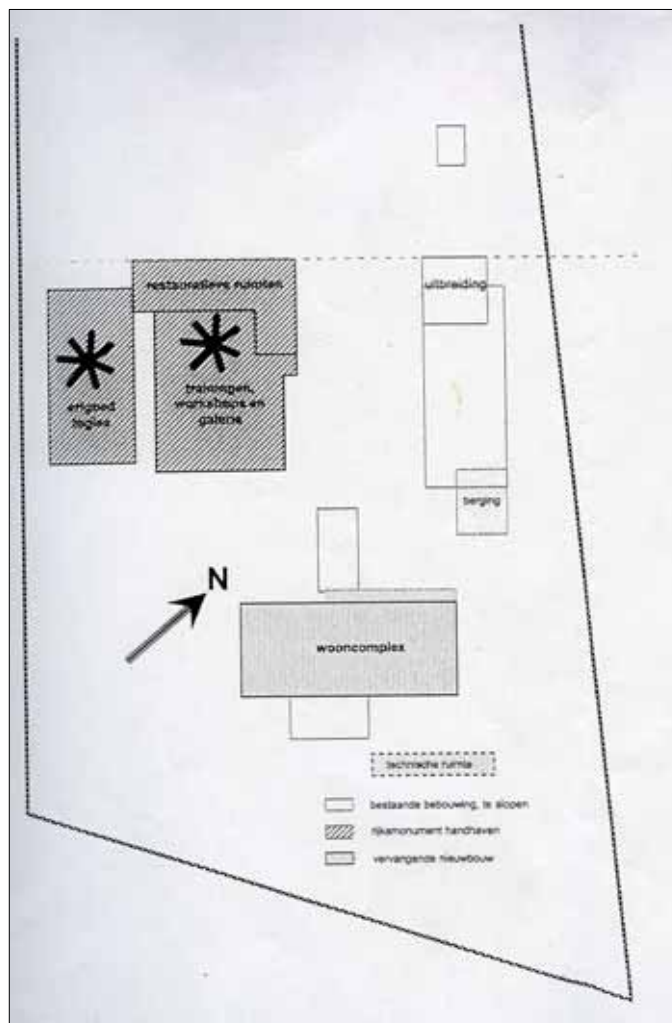
2 HET PLAN

De eigenaren van het perceel Bredeweg 69 zijn voornemens de bestaande activiteiten op het perceel uit te breiden tot trainingscentrum met logies, lichte horeca en zorg. Hiertoe worden de bestaande gebouwen vernieuwd of vervangen. Naast de bestaande bestemmingen wordt het volgende mogelijk gemaakt:

- logies in de monumentale bebouwing;
- trainingen en workshops;
- beperkte horeca;
- bewoning en zelfstandige zorgbewoning;
- parkeervoorzieningen.

het rijksmonument

Het rijksmonument, genaamd Het Klaphek, is momenteel in gebruik als woning en creatief centrum. Het is de bedoeling dat de woonfunctie vervalt. Het gebruik als galerie en ruimte voor trainingen en workshops blijft gehandhaafd. Ter aanvulling op deze voorzieningen worden erfgoedlogies en een restauratieve ruimte gerealiseerd. De erfgoedlogies dienen als slaapgelegenheid voor cursisten die ter plaatse trainingen en workshops volgen. De erfgoedlogies zijn geschikt voor bed&breakfast. In het rijksmonument wordt maximaal 50 m² ingericht ten behoeve van horeca in de vorm van een koffie-/theehuis met terras.



overzicht toekomstige situatie

wooncomplex en carport/garage

De bestaande varkensschuren en bergingen op het perceel worden vervangen door één wooncomplex en één carport/garage in de vorm van een hooibergschuur. De vormgeving van deze gebouwen sluit aan bij het agrarische karakter van het erf. Dit komt ook tot uitdrukking in de situering achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw (rijksmonument). In de nieuwe bebouwing worden verschillende functies gehuisvest. Deze bestaan uit ateliers, een dienstwoning, een kantoor en twee wooneenheden.



voorlopige schets noordgevel wooncomplex

De dienstwoning, het kantoor en de wooneenheden worden in één gebouw ondergebracht. De wooneenheden bestaan uit twee zelfstandige zorgwoningen voor mensen die zorg behoeven. Mochten de bewoners de schoonmaak van de woning of het eten zelf niet kunnen verzorgen, dan kan dit verzorgd worden.

Het oppervlak van de te slopen bijgebouwen bedraagt 474 m². De oppervlakte van de nieuwe bebouwing bedraagt totaal ca. 316 m².

technische ruimte

Ten zuidoosten van het nieuw te bouwen wooncomplex wordt een technische ruimte gerealiseerd. Het perceel wordt ten aanzien van nutsvoorzieningen zelfvoorzienend. In de technische ruimte worden de hiervoor benodigde installaties ondergebracht. Gelet op mogelijke geluidhinder van de installaties worden deze niet in het wooncomplex ondergebracht. Het gebouw voor de technische ruimte heeft een omvang van 30 m² en een maximale bouwhoogte van 2,25 meter. Het gebouw wordt verdiept in een heuvel gerealiseerd.

parkeren

De huidige parkeer gelegenheid aan de voorzijde blijft gehandhaafd en wordt uitgebreid. Daarnaast zullen parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de boomgaard. Een haag parallel aan de weg ontnemt het zich op de parkeerplaatsen vanaf de weg. In een privaatrechtelijke overeenkomst is vastgelegd dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

opgaande beplanting

Ten noordoosten van het plangebied is een boomkwekerij gevestigd. Dergelijke bedrijven maken veelal gebruik bestrijdingsmiddelen. Ter bescherming van het woon- en leefklimaat in het plangebied is daarom aan de noordoostzijde een strook van 10 meter met opgaande beplanting bestemd als 'Groen - opgaande beplanting'. In hoofdstuk 3.2 wordt nader ingegaan op de noodzaak van deze strook.

3 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

3.1 OVERHEIDSBELEID

provinciaal beleid

streekplan Gelderland 2005

Het plangebied is op grond van het “Streekplan 2005” aangemerkt als multifunctioneel platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht. Vitaliteit van de multifunctionele plattelandsgebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten gericht op:

- grondgebonden landbouw: de landbouw is en blijft een belangrijke economische drager voor een vitaal platteland;
- nieuwe economische dragers: het betreft hier het bieden van werkgelegenheid buiten de landbouw. Deze nieuwe economische dragers kunnen vooral geaccommodeerd worden in en bij bestaande kernen en in vrijgekomen agrarische bebouwing.

Het provinciale beleid, zoals geformuleerd in het streekplan maakt functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen onder voorwaarden mogelijk. De provincie wil hiermee bevorderen dat deze leegstaande gebouwen op een goede wijze worden (her)gebruikt. De doelen hiervoor zijn de volgende:

- land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven niet-agrarische nevenfuncties te vervullen;
- de behoefte aan landelijk wonen en in tweede instantie werken accommoderen in vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied;
- niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat buitengebied ruimte bieden;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door per bouwperceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.

Bij een functieverandering naar wonen wordt uitgegaan van een reductie van ten minste 50% van de bebouwing. Het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. De gebouwen die niet voor wonen en bijgebouw worden hergebruikt, dienen te worden gesloopt. Als hergebruik van de aanwezige gebouwen voor wonen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van meerdere wooneenheden in één gebouw, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

Volgens het Streekplan Gelderland 2005 geldt voor een bestaand niet-agrarisch bedrijf dat wil uitbreiden in het buitengebied een maximum van 20% van het bebouwde oppervlak per planperiode tot maximaal 375 m². De huidige oppervlakte die in gebruik is ten behoeve van de niet-agrarische bedrijfsfuncties bedraagt 1.400 m² (excl. woning 280 m² en zorgwoningen 36 m²). De oppervlakte die in de toekomstige situatie in gebruik zal zijn voor niet-agrarische bedrijfsfuncties bedraagt 1.129 m² (excl. woning 175 m² en zorgwoningen 120 m²). De afname wordt verklaard door de sloop van 474 m² niet in gebruik zijnde varkensschuren en opslag. De ruimte van de huidige zorgwoning en woning van 316 m² worden als bedrijfsruimte in gebruik genomen. Deze uitbreiding van het bedrijf met 316 m² blijft binnen de 20% norm van het streekplan.

regionaal beleid

Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen 2005-2020

Het Regionaal Plan legt de gemeenschappelijke beleidsambities vast van de regio Arnhem-Nijmegen. Gestreefd wordt naar een hoogwaardige regionale ontwikkeling. In het plan staat de transformatie van bestaand stedelijk en landelijk gebied centraal. Er wordt onder andere gestreefd naar een intensivering van de huidige functies, gericht op nieuwe functies en meervoudig ruimtegebruik. Onder de noemer functieverandering worden mogelijkheden geboden voor herontwikkeling van in onbruik geraakte terreinen.

Op grond van het Regionaal Plan ligt de locatie in een specifiek voor grondgebonden landbouw en veehouderij gelegen gebied. Hier is functieverandering slechts toegestaan indien de bedrijfsontwikkeling van de agrarische bedrijven in de omgeving niet wordt belemmerd. Voor het overige is het provinciaal beleid van toepassing.

3.2 MILIEU

geluid

Wanneer in een plan nieuwe geluidsgevoelige ruimten, zoals woningen worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op de nieuwe woningen ten gevolge van omliggende wegen. Deze geluidsbelasting mag de 48 dB niet overschrijden.

De onderhavige planherziening maakt de verplaatsing van een burgerwoning en de realisatie van twee zorgwoningen mogelijk. Door DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V.¹ is onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaaï. Uit de rekenresultaten blijkt dat de maximaal toelaatbare gevelbelasting van 48 dB alleen voor de zuidoostgevel wordt overschreden met 2dB. Ter plaatse van de overige gevels wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het toepassen van bronmaatregelen (stil asfalt) stuit, gezien de beperkte omvang van het project, op bezwaren van financiële aard. Het toepassen van overdrachtsmaatregelen (geluidsschermen nabij kruising Bredeweg-Nijburgsestraat) stuit eveneens op bezwaren van financiële aard en stuit daarnaast, vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid, op bezwaren van verkeerskundige aard.

Hiermee wordt voldaan aan de criteria om een hogere waarde van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vast te stellen. De vast te stellen waarde bedraagt 50 dB voor de zuidoostgevel van het gebouw.

¹ DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V., akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, rapportnummer M.2007.0057.08.R001, Arnhem 26 mei 2008

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 7 augustus 2008 de hogere grenswaarde vastgesteld voor deze locatie. Deze is op 19 september 2008 onherroepelijk geworden.

Derhalve staat de Wet geluidhinder deze ontwikkeling als zodanig niet in de weg. Het volledige akoestisch onderzoek is opgenomen als bijlage 3 bij dit bestemmingsplan.

lucht

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zoveel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Tot 2009 ligt de grens van 'niet in betekenende mate' volgens de gelijknamige AMvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiervan is volgens de ministeriële regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 500 woningen.

Het project leidt 'niet in betekenende mate' tot verslechtering van de luchtkwaliteit. De omvang van het project is aanzienlijk kleiner dan 500 woningen. Het project betreft geen 'gevoelige bestemming'. De Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer) stelt voor dit project geen nadere eisen, maatregelen of onderzoeksplicht stelt.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is gekeken naar de luchtkwaliteit in het plangebied. Voor 2006 is door adviesbureau DGMR een gemeentelijke analyse gemaakt van de luchtkwaliteit van het peiljaar 2006 en een doorkijk naar de toekomst 2011 en 2016 (project Luchtkwaliteitskaarten). Deze analyse wordt gebruikt voor de onderbouwing van de ruimtelijke plannen en voor de jaarlijkse rapportage aan de provincie. Uit de rapportage van het jaar 2006 bleek dat op geen enkel wegvak binnen de gemeente Overbetuwe overschrijdingen plaatsvinden van stoffen uit het toenmalige Besluit luchtkwaliteit. Dit wordt veroorzaakt door afnemende achtergrondconcentraties die vooral het gevolg zijn van de generieke rijksmaatregelen en een andere berekeningsmethode. Deze constatering is ook terug te vinden in de concept provinciale rapportage. Gelet hierop vormt het aspect 'luchtkwaliteit' in deze situatie geen belemmering voor een goede ruimtelijke ordening.

Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt voor het project.

bodem

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater vrij zijn van verontreinigingen. Hiertoe is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Bodemconsult-Arnhem², dat als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

Op basis van vooronderzoek is de onderzoekslocatie als 'niet verdacht' aangemerkt. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met arseen en zink, en verontreinigd met koper. Omdat bij de bouw de bovengrond en daarmee het koper zal worden verwijderd vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor een bouwvergunning. Het grondwater vertoont ten aanzien van een aantal stoffen licht verhoogde gehalten. Deze waarden bevinden zich echter ver onder de zogenoemde tussenwaarde en nopen evenmin tot nader onderzoek of grondwatersanering.

De conclusie van het onderzoek luidt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

agrarische bedrijvigheid

Op het perceel aan de oostzijde van de Bredeweg 69 is een boomkwekerij gevestigd. Naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt veiligheidshalve uitgegaan van een minimale afstand tussen boomgaarden en tuinen van 50 meter. Dit heeft te maken met het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Het is mogelijk om van de genoemde 50 meter af te wijken. Dit dient te worden onderbouwd door een onderzoeksrapport.

Door de Wageningen Universiteit en Research (WuR) is in opdracht van de gemeente een algemeen onderzoek naar driftblootstelling bij bespuiting van een boomgaard³ en een specifiek onderzoek voor de situatie aan de Bredeweg⁴ uitgevoerd. Uit het specifieke onderzoek blijkt dat een afstand van minimaal 10 meter moet worden aangehouden vanaf de perceelsgrens. Het woongebouw is momenteel gelegen op een afstand van meer dan 10 meter van de perceelsgrens. De strook grond die binnen de genoemde 10 meter ligt krijgt op grond van dit bestemmingsplan de bestemming "groen".

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die door deze bestemmingsplanherziening beperkt worden in de bedrijfsvoering. Daarnaast vormen huidige milieuvergunningen geen belemmering voor deze bestemmingsplanherziening.

externe veiligheid

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en

² Bodemconsult, Verkennend bodemonderzoek, rapportnummer 7051M01, Arnhem, 8 juni 2007

³ WuR, Driftblootstelling binnen 50 meter van de perceelsgrens bij bespuiting van een fruitboomgaard, nota 563, Wageningen, september 2008

⁴ WuR, Driftblootstelling binnen 50 meter van de perceelsgrens bij bespuiting van een boomteeltperceel, Wageningen, februari 2009

het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het besluit). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Bij groepsrisico is een contour dan ook niet bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Voor groepsrisico is er geen grenswaarde, maar richtwaarde. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (stb. 250, 2004) is deze verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen. Er zal zoveel mogelijk rekening moeten worden gehouden met deze richtwaarde. Afwijken van de richtwaarde zal grondig moeten worden gemotiveerd.

situatie plangebied

In de buurt van het plangebied zijn geen wegen aanwezig die aangewezen zijn voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven of activiteiten dan wel (gas)leidingen die van invloed kunnen zijn op de woningbouw in het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat vanuit externe veiligheid geen belemmeringen bestaan tegen de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

3.3 WATER

rijksbeleid

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21^e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” staat hierbij centraal. Ook in stedelijke uitbreidingen dient daarom het overtollige hemelwater beter vastgehouden te worden.

provinciaal beleid

Het Gelders Waterhuishoudingsplan schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur in Gelderland goed te benutten. Ook staan er maatregelen in tegen overstroming van grote rivieren en maatregelen om wateroverlast na hevige regenval te voorkomen.

In het plan zijn de volgende uitgangspunten voor de waterhuishouding:

- primaire waarborg van veiligheid tegen overstromingen;
- het ruimtelijk beschermen van een kwetsbare watersystemen en daarbij uit te gaan van de stroomgebiedsbenadering;
- het streven naar het behouden van de infiltratie en kwel voor de 'blauwe motor' zijnde het regionale infiltratiesysteem van Gelderland;
- zoveel mogelijk bovenstrooms water vasthouden door zoveel mogelijk infiltratie van regenwater en verbreding van waterlopen;
- ruimte voor water in de uiterwaarden, in regionale waterbergingsgebieden en in de randmeerzone;
- verstedelijking in beginsel niet toestaan in gebieden waar dat waterhuishoudkundig grote problemen geeft;
- een duurzame inrichting van (toekomstige) stedelijke gebieden.

beleid Waterschap Rivierenland

Het beleid van Waterschap Rivierenland is er op gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie vasthouden, bergen en afvoeren. Het schone hemelwater dient geïnfiltreerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater.

situatie plangebied

Het verharde oppervlak neemt door de reductie van de bebouwing in het plangebied af. Hemelwater afkomstig van de woningen mag niet op de riolering worden geloosd. Het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem en/of op de aanwezige kavelsloten geloosd. Het aspect water vormt dat ook geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe bebouwing.

3.4 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

Het plangebied komt niet als 'beschermde gebied' voor op de Archeologische Beleidskaart (onderdeel van het Erfgoedplan Overbetuwe). Het omliggende terrein is echter als 'hoge archeologische waarde' aangegeven. Indien de nieuwbouw niet dieper wordt gerealiseerd dan de geroerde bovenlaag (slooppotten) kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.



fragment archeologische kaart uit de Wateratlas provincie Gelderland

De monumentencommissie heeft in haar vergadering van 12 juni 2007 aangegeven akkoord te gaan met de realisatie van de bijgebouwen die qua vorm en materiaalkeuze passen op een agrarisch bedrijf.

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen dan ook geen beperkingen voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied.

3.5 FLORA EN FAUNA

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Nederlandse wetgeving maakt voor bescherming van natuur onderscheid in de bescherming van gebieden en van soorten.

Het plangebied bevindt zich niet in of in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn of in de buurt van de ecologische hoofdstructuur of andere natuurgebieden. Gebiedsbescherming is daarom niet aan de orde.

Wat betreft soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Veel dieren en plantensoorten hebben een beschermde status. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de beschermde soorten.

Gelet op de kenmerken van (de omgeving van) het plangebied heeft de gemeente geoordeeld dat ten aanzien van flora en fauna kan worden volstaan met een beschrijving van de situatie. Door twee kernleden van de KNNV is een schouw en een inventarisatie op het terrein uitgevoerd. Dit heeft geresulteerd in het Natuurwaardenonderzoek Hofstede Het Klaphek, Bredeweg 69, 6668 AS Randwijk⁵ (zie bijlage 2).

De conclusie van de schouw was dat er op dit moment, door de recente beplantingen en de wijze van onderhouden sprake is van redelijk veel natuurwaarde. Ook de meer spontane en natuurlijke plantensoorten krijgen op allerlei plaatsen een kans zoals in de wilgenranden, de houtwallen en de ruigere plekjes. De voorgenomen wijzigingen van de bestemming met bijbehorend beplantingsvoorstel, hebben een gunstige invloed op de totale natuurwaarde.

3.6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voorliggend plan is een particulier initiatief. De kosten voor de realisatie van het plan alsmede de kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Naast het realiseren van een gewenste maatschappelijke functie zijn de twee extra wooneenheden ook bedoeld om de financiering van het restaureren en (later) onderhoud van het rijksmonument Het Klaphek mede mogelijk te maken. Voor de gemeente zijn aan dit plan geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

⁵ D. en A. Prins, Natuurwaardenonderzoek Hofstede Het Klaphek, Bredeweg 69, 6668 AS Randwijk, 10 juni 2007, Rhenen

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

Bij de keuze van de bestemmingen is aansluiting gezocht bij de standaard voorschriften bestemmingsplannen (SVBP). Er is niet voor gekozen aan te sluiten op het vigerende plan door (een deel van) deze voorschriften van toepassing te verklaren. De voorschriften uit dit plan bestaan namelijk deels uit de voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied 1981 en deels uit een herziening van deze voorschriften. De herziening is van 2000. Het (deels) van toepassing verklaren van deze voorschriften betekent dat er drie sets voorschriften moeten worden geraadpleegd om alle bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel in beeld te krijgen. Gelet op het vorenstaande zijn er voor dit perceel geheel nieuwe voorschriften opgesteld.

In voorliggend plan is aan het perceel aan de Bredeweg de bestemming “ontspanning en vermaak” toegekend. Hierbinnen zijn de verschillende gebruiksfuncties mogelijk gemaakt. Op de plankaart is een aantal aanduidingen opgenomen om onderscheid te kunnen maken in de gebruiks- en bouwmogelijkheden van het rijksmonument en de zogenaamde hooibergschuren. Middels een aanduidingsgrens is tevens vastgelegd dat bijgebouwen alleen achter de voorgevelrooilijn mogen worden opgericht.

Ter bescherming van het woon- en leefklimaat is de spuitzone van het aangrenzende boomteeltperceel met een breedte van 10 meter bestemd als “groen - opgaande beplanting”.

5 PROCEDURE

5.1 VOOROVERLEG

In het kader van het artikel 10 Bro overleg is het voorontwerp toegezonden aan VROM-Inspectie Regio Oost, Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland en Waterschap Rivierenland. De VROM-Inspectie en het waterschap hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Gedeputeerde Staten heeft per brief d.d. 21 februari 2008 haar reactie op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt. Een samenvatting van deze reactie is tezamen met de gemeentelijke beantwoording opgenomen in bijlage 4.

5.2 INSPRAAK

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening is het voorontwerpbestemmingsplan vrijgegeven voor inspraak. De terinzagelegging is op woensdag 3 oktober 2007 gepubliceerd in 'Het Gemeentenieuws'. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens vanaf 4 oktober 2007 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee inspraakreacties binnengekomen. Een samenvatting van deze reacties is tezamen met de gemeentelijke beantwoording opgenomen in bijlage 5.

BIJLAGE 1: BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 2: NATUURWAARDENONDERZOEK

BIJLAGE 3: AKOESTISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 4: VERSLAG ARTIKEL 10 BRO OVERLEG

BIJLAGE 5: INSPRAAKVERSLAG