

GEMEENTE WIJCHEN

Voorontwerp bestemmingsplan MOB-complex Alverna



GEMEENTE WIJCHEN

Bestemmingsplan MOB-Complex Alverna

Inhoud

- A. Toelichting, gedateerd oktober 2009;
- B. Regels, gedateerd oktober 2009;
- C. Verbeelding NL.IMRO.0296.BGBmobcomplex-VOW1

POUDEROYEN
compagnons
vormgeving van stad en land bv

st. Stevenskerkhof 2 postbus 156 6500 AD Nijmegen
telefoon 024 – 3 22 45 79 telefax: 024 – 3 24 12 40
E-MAIL: info@pouderoyen.nl www.pouderoyen.nl

GEMEENTE WIJCHEN

Bestemmingsplan MOB-Complex Alverna

Toelichting

1.	INLEIDING	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Ligging	4
1.3.	Duurzaamheidsbeoordeling.....	5
1.4.	Vigerend bestemmingsplan	6
1.5.	Leeswijzer.....	6
2.	BESTAANDE SITUATIE	8
2.1.	Ontstaansgeschiedenis	8
2.2.	Ruimtelijke & functionele structuur	8
3.	BELEIDSKADER.....	11
3.1.	Rijksbeleid	11
3.2.	Provinciaal beleid.....	14
3.3.	Gemeentelijk beleid	20
4.	PLANBESCHRIJVING	22
4.1.	Bestemmingsplan in relatie tot planrealisatie	22
4.2.	Ontwikkelingsvisie	22
4.3.	Streefbeeld	25
4.4.	Bouwprogramma	31
4.5.	Programma van Eisen: Bebouwing	32
4.6.	Programma van Eisen: Groen	34
4.7.	Programma van Eisen: Ontsluiting & parkeren	35
4.8.	Verkeer	36
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	39
5.1.	Samenvatting Duurzaamheidsverantwoording.....	39
6.	JURIDISCH PLAN.....	41
6.1.	Inleiding	41
6.2.	Bestemmingsregels	41
6.3.	Algemene regels.....	43
6.4.	Overgangsregels en slotregel.....	43
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
8.	OVERLEG & INSPRAAK.....	45

8.1.	Vooroverleg	45
8.2.	Inspraak	45
8.3.	Zienswijzen	45
1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Ligging	3
1.3.	Duurzaamheidsbeoordeling	4
1.4.	Vigerend bestemmingsplan	5
1.5.	Leeswijzer	5
2.	BESTAANDE SITUATIE	7
2.1.	Ontstaansgeschiedenis	7
2.2.	Ruimtelijke & functionele structuur	7
3.	BELEIDSKADER	10
3.1.	Rijksbeleid	10
3.2.	Provinciaal beleid	13
3.3.	Gemeentelijk beleid	19
4.	PLANBESCHRIJVING	21
4.1.	Bestemmingsplan in relatie tot planrealisatie	21
4.2.	Ontwikkelingsvisie	21
4.3.	Streefbeeld	24
4.4.	Bouwprogramma	30
4.5.	Programma van Eisen: Bebouwing	31
4.6.	Programma van Eisen: Groen	33
4.7.	Programma van Eisen: Ontsluiting & parkeren	33
4.8.	Verkeer	34
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	37
5.1.	Samenvatting Duurzaamheidsverantwoording	37
6.	JURIDISCH PLAN	39
6.1.	Inleiding	39
6.2.	Bestemmingsregels	39
6.3.	Algemene regels	41
6.4.	Overgangsregels en slotregel	41
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42

8.	OVERLEG & INSPRAAK	43
8.1.	Vooroverleg	43
8.2.	Inspraak	43
8.3.	Zienswijzen	43



Globale ligging & begrenzing plangebied in groter verband (rode omkadering)

Bron: <http://www.bing.com/maps>

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het mobilisatie-complex (MOB-complex) Alverna maakt deel uit van 14 defensieobjecten (489 ha) in de provincies Gelderland en Overijssel die door inkrimping en herstructurering van de Nederlandse krijgsmacht overtollig zijn geworden. Deze objecten variëren sterk in oorspronkelijk gebruiksdoel: van oefenterreinen, magazijncomplexen, mobilisatiecomplexen tot grote kazernecomplexen. De Dienst Landelijk Gebied (DLG) heeft van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) de opdracht gekregen om, samen met de dienst Domeinen, voor alle militaire terreinen een nieuwe bestemming te zoeken. Dit gebeurt in het Project Ontwikkeling Militaire Terreinen.

Het MOB-complex Alverna, een terrein van 20 ha gelegen in de gemeente Wijchen, heeft zijn oorspronkelijke functie verloren en moet een nieuwe functie krijgen. Het ligt volledig binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in een waardevolle omgeving met hoge natuur- en landschapskwaliteiten. Het complex wordt dan ook bovenal een natuur- en recreatiegebied waar, op een zorgvuldig gekozen plek, een unieke woonlocatie wordt ontwikkeld. Met de opbrengsten uit de delen van het plangebied die geschikt zijn voor nieuwe 'rode functies' wordt de doorontwikkeling van de bestaande natuurwaarden en recreatievoorzieningen (groene functies) en het behoud van monumenten gefinancierd, alsmede de ontmanteling van overbodig geworden bebouwing en infrastructuur en milieukundige sanering.

De rode functies zullen bestaan uit maximaal vijf nieuwe gebouwen met daarin ca. dertig nieuwe appartementen. De twee bestaande bedrijfswoningen aan de rand van het complex aan de Boskant (nr. 81 & 83) worden omgezet naar burgerwoningen. Vanwege een historisch waardevolle en karakteristieke militaire architectuur worden drie munitiebunkers op het complex ingepast. Ze krijgen een gepaste nieuwe functie. Eén van de munitiebunkers wordt omgevormd tot een schuilplaats voor vleermuizen en kerkuilen. Ten slotte worden één onderhoudsbrug en de tankbaan met haar twee draailussen op het terrein gehandhaafd.

1.2. Ligging

Het MOB-complex is gelegen direct ten oosten van de Graafseweg in het buitengebied van de gemeente Wijchen, even ten zuidoosten van de kern Alverna. Aan de noord- en oostzijde wordt het plangebied begrensd door landbouwgrond met enkele verspreid liggende woningen. Aan de noord- en oostzijde bevindt zich ook een grote dichtheid aan (verblijfs)recreatie bestaande uit bungalowpark Wighenerhorst, skicentrum De Wijchense Berg en party- en bowlingcentrum en manege St. Frans.

Aan de zuid- en westzijde wordt het plangebied begrensd door de Boskant met aansluitend landbouwgronden en de Graafseweg.

1.3. Duurzaamheidsbeoordeling

De opgave voor het MOB-complex Alverna is de kwaliteit van de bestaande natuur binnen de EHS te vergroten, waarbij dat plan en de ontwikkeling ervan betaald moet worden uit opbrengsten vanuit een zo beperkt mogelijke rood nevenfunctie.

Een goede zonering en landschappelijke inpassing van rode ontwikkelingen fungeren dan als drager voor de ontwikkeling van natuurwaarden. Nevenopgave is om het gebied daarbij te laten aansluiten op de stedelijke en recreatieve omgeving.

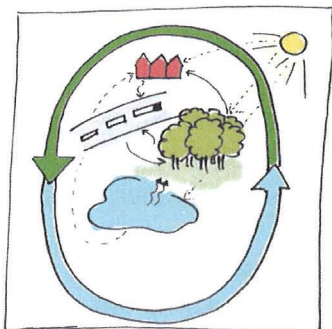
De zonering is nodig om aantasting van bestaande natuurwaarden te voorkomen. Zonering biedt tevens ruimte om in minder kwetsbare delen te recreëren of te verblijven. Dit alles moet resulteren in een netto kwaliteitsimpuls.

Binnen het planvormingsproces zijn er tevens wensen om de ruimtelijk landschappelijke en de cultuurhistorische waarden in het ontwerp zichtbaar te maken of te behouden.

Door initiatiefnemer is er voor gekozen om gezien de ligging van het plangebied binnen de EHS, voor de gewenste ontwikkeling een (concept) Duurzaamheidsbeoordeling op te stellen en geen formele Plan-MER, aangezien dit vanuit de Wet milieubeheer voor een plan van een dergelijke omvang niet verplicht is. Deze duurzaamheidsbeoordeling gaat wel in op alle aspecten die relevant zijn in het kader van een formele plan-m.e.r-procedure en is een belangrijke bouwsteen geweest voor de keuzes die zijn gemaakt ten behoeve van de herontwikkeling van het MOB-complex Alverna, zoals verwoord in het Publiek Programma van Eisen (PPVE).

In de duurzaamheidsbeoordeling zijn met name die milieu-, cultuur- en natuuraspecten beoordeeld die een onderscheidend karakter hebben en waarvoor alternatieven mogelijk zijn. Uiteindelijk zijn de uitkomsten van deze duurzaamheidsbeoordeling verwerkt in het PPVE. Overige niet of nauwelijks onderscheidende aspecten zijn niet of zijdelings beoordeeld.

Initiatiefnemer vindt het belangrijk dat de onderzoeksgegevens uit de concept duurzaamheidsbeoordeling niet alleen worden gebruikt voor de onderbouwing van het bestemmingsplan, maar dat de duurzaamheidsbeoordeling een zelfstandige plaats krijgt in de bestemmingsplanprocedure, waardoor de afwegingen die ten grondslag hebben gelegen bij de gemaakte keuzes ook inzichtelijk zijn. Zeker omdat voor niet natuurontwikkelingen in de EHS het strenge 'nee, tenzij' principe geldt. De verschillende onderdelen uit de concept duurzaamheidsbeoordeling zullen dan ook in een apart document,



*Duurzaamheid als uitgangspunt
van gebiedsontwikkeling*

behorend bij dit bestemmingsplan, beschreven worden. Dit document draagt de titel 'Duurzaamheidsverantwoording MOB-complex Alverna'.

Ook de nog niet beschreven milieuaspecten en de uitkomsten van de verrichte en te verrichten onderzoeken zullen worden verwerkt in deze duurzaamheidsbeoordeling en beoordeeld aan de hand van de wet- en regelgeving op de verschillende deelgebieden. Daarnaast zal een aparte integrale duurzaamheidsbeoordeling plaatsvinden waarbij getoetst wordt aan de Cradle-to-Cradle (C2C) principes voor duurzame gebiedsontwikkeling.

Om een extra kwaliteitsborging voor het plan en gemaakte keuzes te krijgen, zal in het kader van de vooroverlegprocedure om een vrijwillig advies van de m.e.r. commissie worden verzocht.

In deze toelichting zullen alleen enkele aspecten uit de 'Duurzaamheidsverantwoording MOB-complex Alverna' worden beschreven. Voor meer uitgebreide informatie wordt verwezen naar dit document, dat integraal onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan.

1.4. Vigerend bestemmingsplan

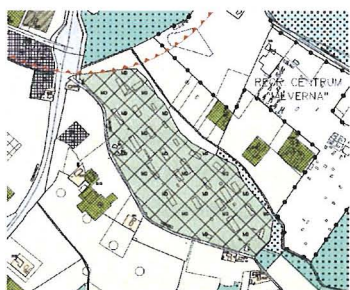
In het gebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied Wijchen, vastgesteld door de gemeenteraad van Wijchen op 26 maart 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 10 november 1998. Het plan is in werking getreden op 9 februari 1999.

Het hele plangebied heeft de bestemming "Militaire doeleinden (artikel 17)". In het bestemmingsplan is in artikel 17 lid 5 een wijzigingsbevoegdheid om het hele terrein om te zetten naar de bestemming "Bosgebied (artikel 3a)" indien de militaire functie van het gebied is opgeheven. Binnen de bestemming "Militaire doeleinden" is het niet toegestaan burgerwoningen op te richten. Ook bestaat de wens om een deel van het terrein de bestemming "Natuur" te geven. Derhalve zal het vigerende bestemmingsplan partieel herzien moeten worden ex artikel 3.1 Wro.

1.5. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven;
- In hoofdstuk 3 volgt vervolgens een beschrijving van het beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 4 wordt het bouwplan beschreven evenals de parkeerbehoefte;
- In hoofdstuk 5 wordt een samenvatting gegeven van het document 'Duurzaamheidsverantwoording MOB-complex Alverna';
- In hoofdstuk 6 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;



*Uitsnede vigerend
bestemmingsplan met globale
aanduiding plangebied (groot
lichtbruin gearceerd gebied)*

- In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- In hoofdstuk 8 tenslotte worden de resultaten uit overleg en inspraak besproken en behandeld.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ontstaansgeschiedenis

Door het sluiten van nieuwe bondgenootschappen na de Tweede Wereldoorlog veranderden ook de verplichtingen van de Koninklijke Landmacht (KL). Men besloot tot de oprichting van een parate en een aantal mobiele infanteriedivisies. Voor een snelle bevoorrading en uitrusting van deze mobiele divisies werd besloten om magazijncomplexen, zoals het MOB-complex Alverna, op te richten. In deze complexen werden permanent voorraden op peil gehouden, zodat bij een troepenmobilisatie voldoende materieel, munitie, medicijnen en voedsel voorhanden waren.

De spanningen in de tijd van de koude oorlog leidden ertoe dat de Nederlandse krijgsmacht tussen 1951 en 1961 in hoog tempo MOB-complexen bijbouwde. Standaardisatie van terrein en gebouwen was de enige manier om dit hoge tempo te volgen. De vormgeving van het terrein en de gebouwen wordt hierdoor getypeerd door een functionalistische bouwvorm: sober en doelmatig vormgegeven gebouwen uitgevoerd in eenvoudige materialen (beton, baksteen en metaal). Kenmerkend voor het terrein zijn de brede wegen en de ruime opzet van parkeerterreinen grenzend aan de magazijnen. Op het MOB-complex Alverna is een circuit aanwezig, om de (pantser-) wagens rond te laten gaan. Dit was nodig om de voertuigen in goede conditie te houden; te lang stil staan had als risico dat de motoren het niet meer deden.

In de jaren tachtig verminderde de wedijver tussen de twee wereldmachten de Verenigde Staten en de Sovjet Unie. Beide partijen begonnen met ontwapenen en in 1990 werd de Koude Oorlog officieel beëindigd.

2.2. Ruimtelijke & functionele structuur

Het MOB-complex Alverna ligt in de gemeente Wijchen binnen de EHS-natuur. MOB-complexen hadden als functie het opslaan van goederen, geschut, persoonlijke bewapening en handmunitie voor de te mobiliseren eenheden. Kenmerkend voor het terrein in Alverna zijn de brede wegen en de ruime opzet van werkterreinen grenzend aan de magazijnen. In Alverna zijn ook rupsvoertuigen gestationeerd geweest. Er is een tankbaan met keerlussen aanwezig om tanks de voorgeschreven periodieke testritten te laten uitvoeren.

De belangrijkste kenmerken van het terrein zijn als volgt:

- 20 ha groot;
- 17 ha natuur: bos, schraalland en snippers heide;

- 33 gebouwen (diverse opslagloodsen, munitiebunkers en 2 dienstwoningen);
- 1,8 ha bebouwd oppervlak;
- 95.000 m³ gebouwen;
- 1,2 ha asfalt.

Bij de huidige ingang staat één dienstwoning, en buiten de grens van het huidige terrein staan nog twee woningen aan de Boskant. Deze woningen zijn begin jaren zestig vervangen door twee nieuwe bungalows.

Vermeldenswaardig is daarnaast nog dat er een bewoonde en onbewoonde dassenburcht op het terrein voorkomen.

Geomorfologie

Het MOB-complex ligt in het Rivierengebied en wordt gekenmerkt door afzettingen van Rijn en Maas. Het plangebied ligt op een pleistocene rivierafzetting en wordt gerekend tot de Kreftenheye Formatie. In de Saliën ijstijd reikte het ijsfront tot Nijmegen en zorgde smeltwater voor de afzetting van deze zandige Kreftenheye Formatie. Destijds lag het gebied op een laag terras dat bestond uit zand- en grindbanken, doorsneden met talloze geulen van een vlechtend rivierenstelsel. Na het Weichselien (laatste ijstijd) trad differentiatie in beddingafzettingen op, omdat de voorheen vlechtende rivier door klimaatsverandering en zeespiegelstijging een trager en meanderend karakter kreeg. Er werd in de lage delen klei afgezet, waarop rivierduinen zoals Alverna zijn ontstaan. De oorspronkelijke begroeiing van de rivierduinen bestond uit eiken, essen en iepen. Aan de randen naar de natte komgronden stonden voornamelijk eiken-elzen- en essen-elzenbossen. In de kommen kwamen riet- en zeggemoerassen voor.

De grens van het MOB-complex volgt de natuurlijke hoogtelijn (steilrand) tussen het duin en het omliggende, lager gelegen landschap. Door het hoogteverschil ligt het terrein als een soort 'eiland' in het landschap. De zware bosrand rondom het terrein versterkt deze beleving.

Oude bosranden

Het complex kenmerkt zich door een zware bosrand rondom het terrein. Deze bosrand is een cultuurhistorisch waardevol element omdat het hier om een zeer oude vegetatie gaat die een grote mate van oorspronkelijkheid vertegenwoordigt. De bossen van Alverna werden in het verleden gebruikt voor het weiden van vee en het hakken van hout. Deze gebruiksvormen hebben duidelijke sporen nagelaten in het bos. Veel van de eiken hebben hierdoor bijzondere, grillige groeivormen die alleen door continu hak- en begrazingsbeheer kunnen ontstaan.

Besloten karakter

De aanwezigheid van de zware bosrand rondom het terrein, samen met het hoogteverschil met de omgeving, zorgt ervoor dat het terrein erg naar binnen is gekeerd. Dit wordt verder versterkt door de zware bebossing op het terrein, waarin open plekken zijn gekapt om plaats te maken voor munitiebunkers, opslagloodsen en andere bebouwing. De gebouwen staan individueel of gegroepeerd in kleine clusters op de kleine open plekken in het bos.

Grondgebruik omgeving

Het grondgebruik rond het MOB-complex wordt voornamelijk bepaald door grondgebonden landbouw (grootschalig op komgronden, kleinschalig in kampenlandschap) en een grote dichtheid aan (verblijfs)recreatie bestaande uit een bungalowpark, een skihelling en een manege en een bos met (ruiter-)paden.

3. BELEIDSKADER

In deze paragraaf worden kort de ruimtelijk relevante beleidskaders beschreven waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

3.1. Rijksbeleid

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

Nota Ruimte

Hoofddoel van het nationale ruimtelijke beleid is om ruimte te scheppen voor verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin. In het buitengebied kan herstructurering en transformatie eveneens in een deel van de vraag naar ruimte voorzien. Het rijk ziet de mogelijkheden van bestaande voorraad bebouwing graag ruim benut, mits aan een aantal doelstellingen en randvoorwaarden (onder meer vanuit water) wordt voldaan.

Het MOB-complex valt binnen de EHS.

- Het gehele gebied is begrensd in de categorie EHS-natuur. Gebieden die in deze categorie vallen zijn óf bestaande natuurgebieden of nog te ontwikkelen bos- en natuurgebieden;
- Het gebied ligt buiten de invloedsfeer van Natura-2000 gebieden.

Boswet in relatie tot andere regelgeving

De Boswet is de minst bekende van de drie wetten voor de bescherming van natuur en landschap. De andere twee wetten zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet (zie hierna). De Boswet beoogt vooral de instandhouding van het bosareaal terwijl de Natuurbeschermingswet, voor zover die wet op bossen wordt toegepast, vooral bedoeld is voor het behoud van bossen die om hun natuurschoon of hun natuurwetenschappelijke waarden van betekenis zijn.

Het uitgangspunt van de Flora- en faunawet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (nee-tenzij principe). Als activiteiten zodanig kunnen

worden ingericht dat geen schade wordt toegebracht aan beschermde soorten valt er niets te regelen. Bij boswerkzaamheden zal er vaak sprake zijn van een schadelijk effect. Als deze werkzaamheden zijn te karakteriseren als bestendig beheer of bestendig gebruik dan geldt hiervoor op basis van het Besluit vrijstellingen Flora- en faunawet ex artikel 75 Flora- en faunawet, een vrijstelling omdat in de bosbouwsector gewerkt wordt met een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode (Bosschap; Vogelbescherming. Gedragscode zorgvuldig bosbeheer. 2004).

Vellingen en dunningen vallen over het algemeen onder bestendig beheer en kunnen dus zonder ontheffing aan te vragen, na melding van een voorgenomen velling, doorgang vinden, mits wordt voldaan aan de voorwaarden van de gedragscode. Als de werkzaamheden niet vallen onder reguliere werkzaamheden, bijvoorbeeld bij een grootschalige maatregel zoals kaalkap, of omvorming van een natuurtipe, dan moet vooraf een ontheffing Flora- en faunawet worden aangevraagd.

Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet 1998) heeft de oude Natuurbeschermingswet 1968 vervangen. Doel van de Natuurbeschermingswet 1998 is het geven van wettelijke bescherming aan terreinen en wateren met bijzondere natuur- en landschapswaarden. De wet biedt de juridische basis voor het Natuurbeleidsplan, de aanwijzing van te beschermen gebieden en landschapsgezichten, vergunningverlening, schadevergoeding, toezicht en beroep. Met de Natuurbeschermingswet 1998 zijn de internationale natuurbeschermingsverplichtingen (bijv. Verdrag van Ramsar, Vogel- en Habitatrichtlijn) in de nationale wetgeving verankerd.

De wet onderscheidt drie typen te beschermen gebieden:

- 1) Beschermde natuurmonumenten die op grond van nationale criteria bescherming verdienen,
- 2) Natura 2000-gebieden: dit zijn de gebieden die op basis van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn zijn aangewezen, en
- 3) gebieden die op grond van andere internationale verplichtingen worden aangewezen, zoals wetlands.



De status van beschermd natuurmonument komt te vervallen als een gebied samenvalt met een Natura 2000-gebied. Het regime van het Natura 2000-gebied is dan van toepassing. Onderhavig gebied ligt overigens buiten Natura 2000 gebieden (zie gele arcering in nevenstaande afbeelding; "uiterwaarden Waal").

Op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 moet worden beoordeeld of een vergunning nodig is voor activiteiten in Natura 2000-gebieden en in de beschermde natuurmonumenten.

Die beoordeling is ook nodig voor activiteiten die buiten het beschermde gebied plaats zullen vinden, maar gevolgen kunnen hebben voor de natuur binnen het gebied.

In een apart besluit (een AMvB op grond van artikel 16 en 19 d) is de taakverdeling tussen Rijk en provincie opgenomen met betrekking tot vergunningverlening. In de meeste gevallen is de provincie, waarin het gebied ligt, het bevoegd gezag om vergunningen te verlenen en te handhaven.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet is op 1 april 2002 in werking getreden. In de Flora- en faunawet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn geïmplementeerd evenals het CITES1-verdrag. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten.

Beschermde soorten

Onder de Flora- en faunawet zijn als beschermde soort aangewezen:

- een aantal inheemse plantensoorten,
- alle van nature in Nederland voorkomende soorten zoogdieren (m.u.v. zwarte rat, bruine rat en huismuis),
- alle van nature op het Europese grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie voorkomende vogelsoorten,
- alle van nature in Nederland voorkomende amfibieën- en reptielensoorten,
- alle van nature in Nederland voorkomende vissoorten (m.u.v. soorten in de Visserijwet 1963),
- een aantal overige inheemse diersoorten aangewezen als beschermde soort.

Daarnaast is een aantal uitheemse dier- en plantensoorten als beschermde soort aangewezen.

Zorgplicht en verbodsbepalingen

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen en de wet bevat een aantal verbodsbepalingen om er voor te zorgen dat in het wild levende soorten zoveel mogelijk met rust worden gelaten (alleen de relevante verbodsbepalingen worden hier genoemd).

- Artikel 2: Zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat ingrepen zodanig worden uitgevoerd dat de beïnvloeding van de in het wild levende soorten planten en dieren minimaal is.
- Artikel 8: Het is verboden (beschermde) planten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen.

¹ CITES is het verdrag dat de internationale handel van in het wild levende dier- en plantensoorten reguleert teneinde uitsterven van soorten door overexploitatie te voorkomen.

- Artikel 9: Het is verboden (beschermde) dieren te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen.
- Artikel 10: Het is verboden (beschermde) dieren opzettelijk te verontrusten.
- Artikel 11: Het is verboden nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van (beschermde) dieren te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.
- Artikel 12: Het is verboden eieren van (beschermde) dieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.
- Artikel 13: Het is verboden om beschermde dier- en plantensoorten te vervoeren en onder zich te hebben.
- Artikel 14: Het is verboden dieren of eieren van dieren in de vrije natuur uit te zetten en planten behorende tot bij algemene maatregel van bestuur aangewezen soorten in de vrije natuur te planten of uit te zaaien.

Beschermingsregimes

Op 23 februari 2005 is de Flora- en Faunawet gewijzigd door een inwerking getreden Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB artikel 75 Flora- en faunawet). Artikel 75 biedt de mogelijkheid ontheffing aan te vragen van de verbodsbepalingen (artikel 8 t/m 12, zie hierboven). Ook biedt de Flora- en faunawet voor bepaalde soorten en ingrepen vrijstellingen, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. In de nieuwe opzet van de Flora- en faunawet zijn beschermde soorten onderverdeeld in drie tabellen, elk met hun eigen beschermingsregime, en worden vogels apart behandeld.

3.2. Provinciaal beleid

Zoals hierboven aangegeven wordt het streekplan aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro. De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het streekplanbeleid. Die vertaling is neergelegd in de Wro-agenda. De Wro-agenda beoogt een kader te bieden voor de toepassing van nieuwe instrumenten en duidelijkheid te bieden waar dit al kan. In deze agenda, die het bestaande beleid en de gedragslijn "Gelderland en de nieuwe Wro" als uitgangspunt heeft, wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. De nieuwe wet verandert vrijwel niets aan de inhoud van het Streekplan 'Gelderland 2005', tenzij de agenda dit aangeeft. Voor onderhavig plangebied heeft de agenda geen consequenties bovenop het streekplanbeleid.



Uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

Streekplan Gelderland 2005

Op 29 juni 2005 is het streekplan door de provincie Gelderland vastgesteld. In het document wordt de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur uit de Nota Ruimte, als centraal element aangehouden voor de ontwikkeling van de Provinciale Ruimtelijke Hoofdstructuur. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van haar grondgebied versterken door in te zetten op de kenmerken en waarden die de provincie van belang acht. Het gaat om natuur en water, maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen van stedelijke functies en infrastructuur. Oftewel de provincie zal zich sterk maken voor het 'groenblauwe raamwerk' en het 'rode raamwerk'. De overige gebieden behoren tot het multifunctioneel gebied waar gemeenten, in regionaal verband, een grotere rol in toegewezen krijgen.

Het plangebied is volgens de beleidskaart ruimtelijke structuur gelegen in een gebied met de aanduiding EHS-natuur en Waardevol Landschap.

EHS-natuur

Het gaat hierbij om gebieden met belangrijke natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Omdat deze gebieden voor Gelderland van belang zijn, ook als tegenwicht voor de meer verstedelijkte gebieden, geldt hiervoor een beleid gericht op bescherming en ontwikkeling van de daar aanwezige kwaliteiten. Met de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse Ecologische Hoofdstructuur' (vastgesteld mei 2006) geeft de provincie aan welke ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten aan de orde zijn in deze gebieden.

Parels en A-locaties in de EHS

Parels zijn de genetische schatkamers van de Gelderse natuur. Het zijn die gebieden waar de Gelderse natuur het best is ontwikkeld. Op de korte termijn is behoud van de parels van groot belang voor het in stand houden van de biodiversiteit in Gelderland. Vanuit de parels kunnen bijzondere planten en dieren nieuw te ontwikkelen natuurgebieden, gebieden met agrarisch natuurbeheer en ook gebieden waar de problematiek van verdroging, vermesting en versnippering succesvol is aangepakt, koloniseren. A-locaties bos zijn bossen die in Nederland tot de beste voorbeelden behoren van inheemse bostypen. Behoud en herstel van deze locaties is van belang voor het in stand houden van de diversiteit aan bostypen in Gelderland en Nederland.

Het MOB-complex grenst vrijwel geheel aan de Overasseltse en Hatertse vennen; een gebied dat als 'natuurparel' is benoemd in de Streekplanuitwerking. Het betreft, net als het plangebied zelf, een stuifzandgebied dat op deze oude rivierafzettingen is ontstaan. Tevens wordt de omgeving als een belangrijk dassenleefgebied aangemerkt. Naast het MOB-complex worden de graslanden ten zuidoosten van

Alverna als zeer kansrijk geschat voor de ontwikkeling van natuurwaarden. Er wordt verwacht dat daar 70 - 100% prioritaire natuurdoeltypen kunnen worden ontwikkeld.

Waardevol landschap

Het gebied waarin het MOB-complex ligt, is aangewezen als een 'waardevol landschap', namelijk Rivierduin Wijchen – Bergharen. In deze gebieden is sprake van een stapeling van landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kwaliteiten. De opgave is om deze kwaliteiten te behouden, duurzaam te beheren en, waar mogelijk, te versterken.

De volgende kernkwaliteiten zijn voor dit waardevol landschap benoemd:

- Kleinschalige rivierduinen met een afwisseling van bos, vennen, houtwallen, microreliëf (plaatselijk grote hoogteverschillen), plaatselijk grillige wegen en open essen;
 - Het gebied is een waardevol ensemble van rivierduinen en overgangen naar het lager gelegen gebied;
 - De rivierduinen zijn opgeworpen vanuit rivierbeddingen in het zuiden (nu de Maas);
 - De rivierduinen zijn grillig van vorm.
- Onregelmatige blokvormige verkaveling;
 - Onregelmatige percelen die zich voegen naar het reliëf op de rivierduinen;
 - Ten zuiden van de rivierduinen, in de broeken, zijn de perceelvormen onregelmatig blokvormig.
- Bebouwing geconcentreerd in dorpen en buurtschappen, en verspreid langs open essen en dijken;
 - Alverna ontleent zijn karakter deels aan de ligging op het rivierduin.
- Overgang naar noord en zuid met open kommen en kleinschalige oeverwallen.
- Oude Maasarmen zijn structuurbepalend in het gebied. Samen met de rivierduinen en relictten van de vlechtende rivier, draagt dit bij aan de hoge aardkundige kwaliteit.

Functieverandering van gebouwen in het buitengebied

Functieverandering van omvangrijke gebouwen(complexen), waaronder vrijgekomen gebouwen op militaire en zorgterreinen, is in principe ook mogelijk. De kwetsbaarheid van de omgeving is leidend voor de beoordeling van dergelijke functieveranderingen. Deze moeten te allen tijde ter beoordeling aan de provincie worden voorgelegd. Ook in deze gevallen gaat de provincie uit van een reductie van het bebouwd oppervlak, en gaat uit van toepassing van verevening ter verbetering van de omgevingskwaliteit en de overige condities die in de voorgaande paragrafen zijn gesteld.

De provincie zal bij de beoordeling van de voorgestelde functieverandering deze in relatie brengen met (op stapel staande) functieveranderingen in de omgeving. Zo mogelijk zal op gebiedsniveau saldering worden toegepast.

Op deze wijze kan maatwerk worden geleverd waarbij per saldo het bebouwd oppervlak afneemt en eventuele compensatie op gebiedsniveau wordt toegepast.

Natuurgebiedsplan

In het natuurgebiedsplan worden de doelen voor het natuur- en landschapsbeleid vastgelegd in de vorm van natuurdoeltypen, op schaal 1:25.000. Daarmee is het gebiedsplan tevens de meest actuele versie van de Gelderse natuurdoelenkaart. Voor elk kaartvlak zijn één of meer doeltypen aangegeven. Tevens is aangegeven in hoeverre deze doelen nog gerealiseerd moeten worden door natuurontwikkeling dan wel agrarisch natuurbeheer.

In het natuurgebiedsplan worden 3 natuurdoeltypen voor MOB-complex Alverna beschreven. Hieronder wordt de kwaliteit van deze natuurdoeltypen op MOB-complex Alverna beschreven.

Arm droog bos

Behoudens daar waar bestaande verharding of opstallen aanwezig zijn en in een zone van minder dan 10 m daaromheen komt bos voor. Vooral de omzoming van het terrein bestaat uit het bostype Wintereiken-beukenbos. Uit profielboringen blijkt dit bos op een ongestoorde bodem te staan, een zogenaamde vorstvaaggrond. Dit is een mineraalrijke bodem, waarin humusdeeltjes een mull type hebben gevormd (inwendig goed gehomogeniseerde bosbodem). Door de mineraalrijkdom kon een goede bacteriële omzetting van strooisel plaatsvinden. Op deze goed ontwikkelde bosbodems staan vele kenmerkende oud bosindicatoren zoals: bosanemoon, grote muur, lelietje-van-dalen, dalkruid en gewone salomonszegel. Ook de aanwezigheid van adelaarsvaren duidt in veel gevallen op een ongestoorde bosbodem. Doordat deze bossen eeuwenlang als hakhout zijn beheerd was een afwisseling tussen open lichte en donkere gesloten plekken aanwezig. Het hakhout dateert uit de periode van voor de Tweede Wereldoorlog. Diverse historische gebruiksvormen hebben tot structuurdifferentiatie geleid. Vanaf de Tweede Wereldoorlog werd hakhout steeds minder rendabel, zeker na de jaren '60 toen het aardgas werd ontdekt. Door het wegvallen van het hakhoutbeheer is veel van deze structuurdifferentiatie verdwenen en ontstond één type bos, waarin voornamelijk de adelaarsvaren overheerst. Veel van deze bossen hebben sterk te lijden gehad van stikstofverrijking vanuit de lucht, waardoor nitrofiële soorten toenamen; ook hebben veel van dergelijke bossen het veld moeten ruimen voor landbouwgrond en de aanplant van naaldhout. Door het achterwege blijven van beheersmaatregelen (hakhout) nemen schaduwsoorten de laatste

decennia geleidelijk toe. Deze toename leidt tot de achteruitgang van oud-bosplanten, waaronder dalkruid, lelietje-van-dalen en gewone salomonszegel.

Doordat beheer op MOB-complex Alverna al een aantal decennia ontbreekt kan worden geconstateerd dat het bos in een soort nieuwe evenwichtstoestand is geraakt (climax). Na verloop van tijd gaan bomen sterven en gaan gaten in het kronendak vallen. Door de relatief gelijktijdige stopzetting van het hakhoutbeheer is een uniforme boomlaag aanwezig wat betekent dat aftakeling ook uniform plaatsvindt. Het minimumareaal voor het gemiddelde aantal voortplantende faunadoelsoorten voor dit natuurdoeltype is 15 ha, respectievelijk circa 300 ha voor 75% van het potentiële aantal voortplantende fauna-doelsoorten. Momenteel is dit doeltype dus op het MOB-complex klein en potentieel kwetsbaar. Dit betekent dat de samenhang met de omliggende bossen erg belangrijk is om het leefgebied voor doelsoorten in stand te houden.

Bloemrijk (zuur) grasland

Direct langs of op de verharding komt een matig ontwikkelde vorm van bloemrijk (zuur) grasland voor. Voorkomende soorten zijn akkerhoornbloem, eenjarige hardbloem, kaal breukkruid, klein vogelpootje en viltganzerik. Door het niet meer in gebruik zijn van het terrein ontstaan kiemingsmogelijkheden op plaatsen waar zand en strooisel zich hebben opgehoopt. Doordat de verharding geen goed milieu is voor de ontwikkeling van grasland, het areaal te klein is en geen beheer plaatsvindt is de vegetatie matig ontwikkeld. Zonder een passende inrichting en beheer (huidige situatie), gaat dit type grasland verder verruigen en uiteindelijk verbossen met berken. Het minimumareaal voor het gemiddeld aantal voortplantende fauna-doelsoorten is 2,5 ha, respectievelijk circa 50 ha voor 75% van het aantal voortplantende fauna-doelsoorten. Het voorkomen van deze vegetatie langs en op verharding is een successieaspect.

Heischraal grasland

Het gaat om een slecht ontwikkeld type. Het type komt voor langs bermen en met name op de taluds van de tankbaan. Door de aanleg van de tankbaan is vermoedelijk zand vrijgekomen dat langs de baan is verwerkt. Dit mineraalrijke, maar humusarme zand biedt een geschikt substraat voor heischraal grasland. Doordat het terrein niet voor dit doel is beheerd en de laatste jaren geen militaire activiteiten plaatsvinden, speelt ook hier de successie naar bos een rol. De bermen verruigen, er is jong berkenopslag aanwezig en het areaal voor heischraal grasland is veel te beperkt. Het minimumareaal voor het gemiddeld aantal voortplantende fauna-doelsoorten is 0,5 ha, respectievelijk circa 50 ha voor 75% van het aantal voortplantende fauna-doelsoorten.

Elzen-Essenbos

Naast de in het natuurgebiedsplan genoemde natuurdoeltypen is aan de noordzijde een Elzen-Essenbos aanwezig dat veelal ontstaat op verdroogde elzenbroekbossen.

Het bos is sterk verdroogd en is daardoor soortenarm geworden. Door de verdroging hebben bramen zich kunnen manifesteren. Het minimumareaal voor het gemiddelde aantal voorplantende fauna-doelsoorten bedraagt 15 ha.

Provinciaal Ruimtelijk Ontwikkelingskader Militaire Terreinen (PROMT)

Het Ruimtelijk Ontwikkelingskader (ROK) van de provincie Gelderland (vastgesteld door GS op 10 januari 2006) geeft de bandbreedte weer voor de ruimtelijke mogelijkheden voor de PROMT-objecten in Gelderland. De basis is het streekplan en ruimtelijk beleid van de provincie en betrokken gemeenten. Uitgangspunten voor alle PROMT complexen zijn:

- Een reductie van bebouwd en verhard oppervlak in de EHS;
- Koppelingen leggen via gebiedsgerichte aanpak met kansen in de directe omgeving;
- Ruimte voor 'nieuw' rood is afhankelijk van de plek, gewenste functies en de directe omgeving;
- Van belang is bij de herbestemming van het terrein ook het effect op het verkeer te kennen. Zo kan een herbestemming een verkeersaantrekkende werking hebben, waarbij het beleid van de toevoerwegen juist wijst in de richting van verkeersafname. Als referentiekader voor het verkeer wordt de oorspronkelijke situatie met militair gebruik genomen.
- Bestaande natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden moeten in stand blijven, dan wel versterkt worden.

Voor MOB-complex Alverna wordt apart nog vermeld:

- Ontwikkelingsrichting: natuur met geclusterde bebouwing;
- Het natuurdoel is gericht op multifunctioneel bos;
- Binnen het Regionaal Structuurplan van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen is een ontwikkeling met een landelijk karakter voorzien; woningbouwlocaties, waaronder Huurlingsedam (1.000 woningen) zijn voorzien aan de andere zijde van de Graafseweg;
- De bebouwingsmogelijkheden beperken zich tot kleine clusters; landgoed wonen of een publieke functie zoals de volkshogeschool worden als opties gezien.

De opgave is om de natuur verder te ontwikkelen in combinatie met een nieuwe gebruiksvorm, die aansluit op de stedelijke en recreatieve omgeving van Wijchen. De natuurkwaliteit is ingegeven vanuit de Ecologische verbindingszone (EVZ) Heumen - Horssen en de das; op het terrein zelf is 1 bewoonde dassenburcht aanwezig. Typerend voor dit terrein is de ligging op een hogere zandrug met een scherpe overgang

naar het open, lager gelegen Neder- en Overasseltsche Broek. Dit kenmerk dient behouden te blijven. Het terrein leent zich voor een zonering landschapsversterking met een meer intensief deel (bijv. landgoed wonen) en een extensief deel, waarlangs de EVZ ontwikkeld wordt.

Daar de loodsen, bunkers en bestrating geheel verspreid zijn over het terrein, zal vooral in het gedeelte, waar de natuur ontwikkeld wordt, veel gesloopt moeten worden. Bij de zonering moet ook het noordelijk deel met een oude maasarm betrokken worden.

3.3. Gemeentelijk beleid

Strategische Visie Wijchen 2025

De strategische visie Wijchen 2025 is afgerond, maar wordt op onderdelen nader uitgewerkt. Er liggen vanuit de gemeente twee ontwikkelingsrichtingen open voor Alverna te weten terug naar de natuur of natuur met geclusterde bebouwing. De mogelijkheden van bebouwing in Alverna beperken zich dus tot kleine clusters. In de strategische visie van de gemeente Wijchen wordt de locatie Alverna door de gemeente als volgt getypeerd (pag. 18): 'Vanwege de prachtige bosrijke omgeving liggen er op het MOB-terrein kansen voor bijzondere woonvormen: 'parkwonen' c.q. wonen in het groen enerzijds en 'landgoed wonen' conform de provinciale definitie anderzijds. Woningbouw op deze locaties zet de historische lijn van bouwen op het duin voort.' De gemeente Wijchen erkent met haar visie de uniciteit van deze bouwlocatie voor de gemeente Wijchen en daarbij passende (duurdere) woonvormen.

Structuurvisie Wijchen 2009

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wro in werking getreden. Deze wet geeft aan dat de gemeenteraad voor zijn gehele grondgebied een of meerdere structuurvisies dient vast te stellen. De gemeente Wijchen heeft voor het eerste gekozen: één structuurvisie voor de hele gemeente. Het is niet de bedoeling dat met de structuurvisie nieuw beleid wordt gemaakt. De gemeente heeft in 2007 al een strategische visie vastgesteld. Met deze visie heeft de gemeente een "instrument in handen waarmee vorm en inhoud wordt gegeven aan de verdere ontwikkeling van Wijchen in de komende jaren".

Om de doelstellingen ten aanzien van wonen te kunnen realiseren, wordt in de komende planperiode o.a. het volgende accent gelegd: 'Nieuwe woningen in het buitengebied alleen in geval van functieverandering of landgoederen in het kader van de Natuurschoonwet'.

Het buitengebied is in principe niet de plek om (grote hoeveelheden) nieuwe woningen toe te voegen. Enkel indien er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering als gevolg van functieverandering van

voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen of landgoedontwikkeling overeenkomstig de Natuurschoonwet bestaan er mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied. Die woningbouw dient dan wel aan te sluiten bij het landschap en de structuur van het buitengebied. Nieuwe woningen mogen de (agrarische) bedrijfsontwikkeling niet hinderen. Derhalve wordt terughoudend omgegaan met woningbouw in open grootschalige agrarische productiegebieden. In het kleinschalige rivierduinenlandschap en aansluitend aan de dorpsrandgebieden zijn meer mogelijkheden voor woningbouw of andere niet-agrarische functies zoals kleinschalige werkfuncties en recreatie. In geval van nieuwe landgoederen zal zoveel mogelijk getracht moeten worden om aansluiting te zoeken bij de EHS en de EVZ.

Wat betreft de ontwikkeling van nieuwe “woningen in het groen” is de gemeente terughoudend. In de Strategische Visie zijn enkele gebieden aangewezen die zich hier in potentie voor lenen. Het MOB-complex is ook aangewezen voor wonen in het groen, meer specifiek een ontwikkeling in de sfeer van landgoed wonen. De voorgestelde ontwikkeling is passend binnen dit beleid.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Bestemmingsplan in relatie tot planrealisatie

Met onderstaande planbeschrijving beoogt DLG, de initiatiefnemer voor de transformatie van het MOB-complex, de kaders hiervoor te schetsen. Deze kaders bevatten harde eisen, een visie op het eindbeeld en mogelijkheden ter inspiratie voor de uitvoerder. DLG zal op zoek gaan naar een uitvoerende partij, waarbij kandidaten kunnen inschrijven op de integrale ontwikkeling van het plangebied. Gunning zal uiteindelijk plaatsvinden aan de meest geschikte indiener, waarvan de plannen maximaal uitvoering geven aan de ontwikkelingsvisie. Daarbij worden contracten gesloten zodat zowel de renaturering van grote delen van het complex, als het behoud van historische en ruimtelijke waarden worden veiliggesteld. Onderstaande beschrijving is daarom niet op alle aspecten een concrete visie, maar bevat daarnaast ook voorwaarden die door de toekomstige opdrachtnemer uitgewerkt dienen te worden. Het bestemmingsplan wordt echter voorafgaand aan de definitieve uitwerking opgesteld, zodat duidelijk wordt gemaakt welke planologische ruimte wordt geboden.

4.2. Ontwikkelingsvisie

Door DLG is in het kader van het project Ontwikkeling Militaire Terreinen Regio Oost een ontwikkelingsvisie opgesteld genaamd 'Terug naar de basis - publiek programma van eisen' (d.d. 7 mei 2009) met daarin een ruimtelijk-functioneel kwaliteitskader voor de herontwikkeling van het MOB-complex. De visie bestaat uit een streefbeeld voor het 'Groen Casco', wat het kader vormt voor de herontwikkeling van het complex, met daarbinnen een zoekgebied voor het Rood in 't Groen.

Het doel is het MOB-complex te transformeren tot een natuurgebied met een bescheiden woonfunctie. Het project heeft een hoge ambitie. Dit vraagt om een zorgvuldige inpassing van de gebouwen, waarbij de juiste balans wordt gevonden tussen bestaand en nieuw en tussen natuur en bebouwing. De nieuwe bebouwing vormt één geheel met het bos.

Wonen op het MOB-complex is exclusief. De exclusiviteit maakt het plan haalbaar met een relatief bescheiden aantal woningen. De woningen hebben geen tuin. Ze hebben een directe relatie met de omringende natuur. Dit leidt tot een unieke en hoge woonkwaliteit. Het maaiveld rondom de bebouwing wordt ingericht conform de inrichtingsplannen voor het gehele complex. De aansluiting van de bebouwing op het maaiveld vraagt zodoende om extra aandacht. Het parkeren voor bewoners bevindt zich niet zichtbaar op maaiveld, maar wordt, buiten beeld, opgelost binnen de gebouwde vorm.

Na de sloop van de bestaande gebouwen ontstaat er een ruimtelijke structuur met een geordende opzet van lege plekken; de boskamers. De ruimtelijke structuur van de boskamers vormt de samenhang tussen het bos en de nieuwe bebouwing. De schakeling van de boskamers op de locatie heeft een ruimtelijke dynamiek met de wanden van de boskamers als coulissen. De gebouwen staan in de coulissen van de boswanden.

De twee bestaande bedrijfswoningen aan de Boskant (nr. 81 & 83) worden omgezet naar burgerwoningen.

Om de ontmoeting tussen bestaand en nieuw succesvol te laten zijn, is het noodzakelijk de balans te vinden tussen de kwaliteiten van de verschillende lagen (wonen, natuur, historie) op het complex. Om deze kwaliteiten veilig te stellen in de herontwikkeling van het MOB-complex, zijn er een aantal ontwerppuntgangspunten geformuleerd. Deze ontwerppuntgangspunten zullen gezamenlijk een bijdrage leveren aan het versterken van de identiteit van Alverna. Deze uitgangspunten zijn ontstaan tijdens het ontwerpatelier gehouden op 22 februari 2007 en zijn opgenomen in de 7 uitgangspunten die hierna worden weergegeven:

1. *Versterken en uitbreiden huidige natuurwaarden tot sterk en degelijk Groen Casco*

De ambitie is om de natuur verder te ontwikkelen in combinatie met een nieuwe gebruiksvorm, die aansluit op de stedelijke en recreatieve omgeving van Wijchen. Zoals de term 'casco' al aangeeft is het groen de basis, het geraamte, waarin de andere gebruiksfuncties (recreatie, wonen) een plek krijgen. De gewenste natuurkwaliteit is ingegeven vanuit de doelen die gesteld zijn voor de EHS en de das; op het terrein is een bewoonde dassenburcht aanwezig.

Typerend voor dit terrein is de ligging op een hogere zandrug met een scherpe overgang naar het open, lager gelegen Neder- en Overasseltsche Broek. Dit kenmerk dient behouden te blijven. Het terrein leent zich voor een zonering met een meer intensief deel (wonen en recreatie) en een extensief deel, waarlangs de EVZ Heumen - Horssen wordt ontwikkeld. Daar de loodsen, bunkers en verhardingen geheel verspreid zijn over het terrein, zal vooral in het gedeelte, waar de natuur ontwikkeld wordt, veel gesloopt moeten worden.

De grootste natuurwaarden zijn aanwezig in de bosrijke rand van het complex en in enkele bosblokken tussen de verschillende loodsen op het terrein.

Door plaatselijk nieuw bos te ontwikkelen, de restanten heidevegetatie uit te breiden en een gebied met bloemrijk grasland te ontwikkelen, ontstaat er een sterk Groen Casco op het complex.

Het casco is opgebouwd uit een zware bosrand (oud bos) met daarbinnen een mozaïek van boskamers, bosblokken en een openheidsterrein in het midden.

2. *Ontwikkelen van cluster rood in 't groen op unieke locatie*

De noordzijde van het complex is het meest geschikt voor rode ontwikkelingen. De aanwezige en kleinschalige open plekken in het bos, de boskamers, vormen een unieke plek voor kwalitatieve hoogwaardige woningbouw. Op deze plek zijn de aanwezige natuurwaarden en natuurpotenties juist gering. De ambitie is om woningbouw te ontwikkelen die het omliggende landschap als basis gebruikt en versterkt.

3. *Slopen voor kwaliteit*

Op het terrein is een groot aantal gebouwen en een forse oppervlakte aan verhardingen aanwezig. Het grootste gedeelte van de gebouwen en het asfalt kan gesloopt en verwijderd worden zodat de reeds bestaande kernkwaliteiten van het gebied verder kunnen worden versterkt. Nader onderzoek, uitgevoerd in opdracht van de toenmalige Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM, inmiddels RCE) heeft uitgewezen dat de drie munitiebunkers op het complex gebouwd zijn in een historisch waardevolle en karakteristieke militaire architectuur. Daarom worden deze drie bunkers ingepast in de rode ontwikkeling en krijgen ze een gepaste nieuwe functie. Eén van de munitiebunkers wordt omgevormd tot een schuilplaats voor vleermuizen en kerkuil. Voor de overige twee bunkers zal een passende herbestemming gezocht worden.

4. *Verleggen huidige entree naar noordwestzijde*

Om de natuurwaarden op het complex optimaal te kunnen ontwikkelen, is het van belang dat de verkeersbewegingen op en rond het terrein tot een minimum worden teruggebracht. Met de nieuwe entree aan de noordwestkant van het complex sluit deze vrijwel direct aan bij de nieuwe woonlocatie en wordt hierdoor het grootste deel van het complex autovrij. Bovendien wordt de aansluiting op de Graafseweg, de hoofdontsluiting van het gebied, verkort waardoor de Boskant autoluwer wordt.

5. *Maak de historie beleefbaar*

Het gebied waar het complex in ligt kent een rijke historie. Veel kenmerken van de verschillende tijdslagen zijn nog zichtbaar op en rond het MOB-complex. Dit biedt kansen voor de ruimtelijke ontwikkeling en inpassing van de nieuwe functies. Nieuwe functies moeten zich voegen tot de ruimtelijke kamerstructuur en bijdragen aan het versterken van de identiteit van het complex.

6. Creëren van ruimte voor extensieve recreatie

Een publieke ambitie is dat het gebied zijn huidige gesloten karakter verliest en publiek toegankelijk wordt. Daarom zal er naast ruimte voor natuur en wonen, ook ruimte worden gecreëerd voor verschillende vormen van extensieve recreatie. Denk hierbij aan wandel- en fietspaden, een zonne- en picknickweide en een natuur-educatieplaats.

7. Ontwikkelen blauw-groene verbinding met de omgeving

Het complex ligt in de huidige situatie tamelijk geïsoleerd van de omgeving. Door de percelen van Staatsbosbeheer, gelegen aan de noordoost kant van het complex, om te vormen, kan er een natuurverbinding worden versterkt tussen het hoge duin (MOB-complex Alverna) en de natte laagte (watergang noordoostzijde). Deze mogelijkheid is als optie weergegeven op de plantekening, maar maakt geen deel uit van dit project.

4.3. Streefbeeld

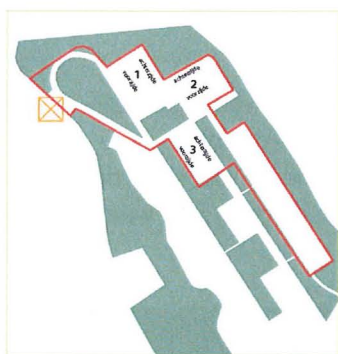
In de vorige paragraaf zijn de ontwerpuitgangspunten voor het MOB-complex Alverna geformuleerd. Deze ontwerpuitgangspunten zijn verbeeld en vertaald in een streefbeeld. Dit streefbeeld verbeeldt de toekomstige ruimtelijke invulling van het complex en geeft aan waar de 'speelruimte' zit voor marktpartijen.

- LEGENDA
- NATUUR
- bos (bestaand en nieuw)
 - heide en heischraal grasland
 - bloemrijk grasland
 - vochtig grasland (op gronden van Staatsbosbeheer)
 - A-watergang
 - poel (op gronden van Staatsbosbeheer)
- BEBOUWING
- nieuwbouw, volumes en locatie zijn indicatief
 - zoekgebied woningbouw
 - muniebbunkers
 - plafopen
 - bosweides
 - vleermuisloods- en -kelder
 - onderhoudsbrug
- INFRA & ONTSLUITING
- tankbaan
 - ontsluiting bebouwing
 - fiets- en wandelpaden
 - wandelpaden
 - hoofdentree
 - entree
 - zichtlijnen
 - dassentaster
 - erfafscheiding dienstwoningen
 - veeherend raster



Het groene casco

De basis van de ruimtelijke structuur van het MOB-complex wordt gevormd door het groene casco. Deze unieke structuur vormt de ondergrond en letterlijk het kader voor alle nieuwe ontwikkelingen op het complex. De bestaande bosrand zal worden gehandhaafd en plaatselijk worden versterkt door het bos aan te vullen, zodat er een aaneengesloten bosstructuur ontstaat. Het open midden gebied op het complex wordt ontwikkeld tot een waardevol heideterrein, bestaande uit heide, heischraal grasland en bloemrijk grasland. Dit tezamen vormt een waardevol natuurgebied, waarbinnen de natuur voorrang krijgt. Het casco wordt op drie plaatsen doorbroken door zichtlijnen. Door de opgaande begroeiing binnen de zichtlijnen te verwijderen, ontstaat er een visuele verbinding met de omgeving.



Orientatie gebouwen

Op het streefbeeld is een boomgroep van drie beuken aangegeven. De boomgroep staat op het belangrijkste kruispunt van het complex: daar waar de beeldbepalende objecten op het complex samenkomen: de tankbaan, de ontsluitingswegen van de woningen en de drie boskamers met woongebouwen. Op deze plaats zullen de karakteristieken van het complex zich aan de bezoeker tonen. Door deze plek te markeren met een boomgroep van formaat, wordt de waarde van deze plek geaccentueerd.

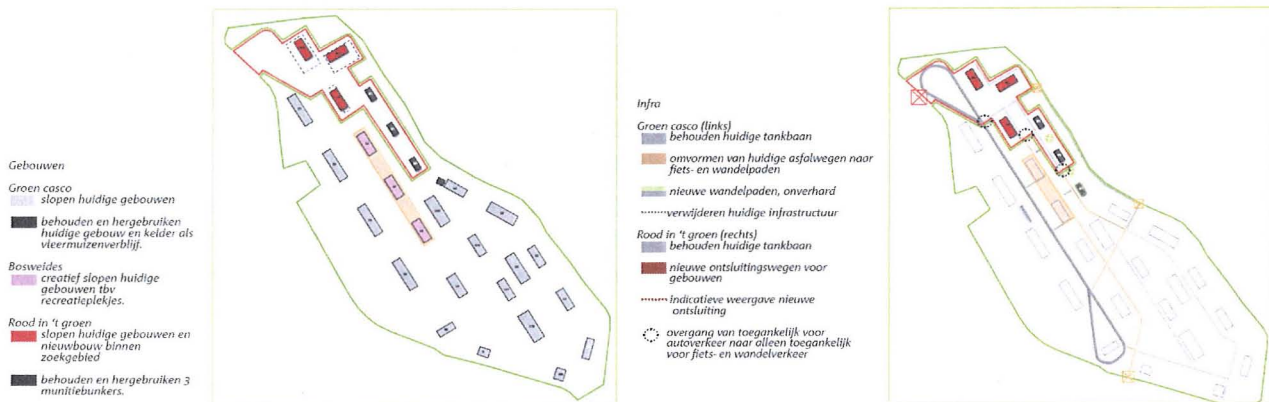
Natuur (inrichtingsplan)

- bos
- heide en heischraal grasland
- bloemrijk grasland
- zichtlijnen (vrijgemaakt van bos en heesters)
- ☀ boomgroep: 3 beuken
- recreatieplekken (zie detailuitwerking)
- plofhopen: beplant met inheemse heesters



Van groot belang is de op het terrein aanwezige dassenburcht. Om deze te behouden worden specifieke maatregelen getroffen. Het bestaande hekwerk rondom het complex zal verwijderd worden, maar ter hoogte van de dassenburcht wordt een dassenkerend raster teruggeplaatst.

In één van de loodsen op het terrein zijn dwergvleermuizen aangetroffen. Ten behoeve van deze vleermuis wordt één van de munitiebunkers op het terrein geschikt gemaakt als winter- en zomerverblijfsplaats. De huidige verblijfplaats van de dwergvleermuis wordt, na herhuisvesting van de kolonie, gesloopt.



Maak de historie beleefbaar

De historie van het complex bestaat uit drie belangrijke tijdslagen: de oude geschiedenis - late ijzertijd tot Romeinse tijd, de vroege periode - de middeleeuwen en de late periode - de Koude oorlog. Kenmerkend voor het gebied is de oorsprong als rivierduincomplex; archeologische sporen (van een oude nederzetting uit de late ijzertijd - Romeinse tijd) zijn weliswaar verborgen, maar mogelijk in een andere gedaante weer beleefbaar te maken bij de inrichting. Karakteristiek uit de vroege periode zijn zichtbaar binnen de invulling van de natuur: de afwisseling van strubbenbossen, heide en heischrale graslanden. Deze waren tijdens de middeleeuwen al kenmerkend voor dit gebied.

Om het verhaal van de Koude Oorlog zichtbaar te houden, wordt de oorspronkelijke basisstructuur op het complex behouden als het kader voor de nieuwe functies door het behoud van de vormgeving van de bestaande infrastructuur en boskamerstructuur, de drie munitieopslagbunkers en de onderhoudsbrug voor rupsvoertuigen.

Enkele wegen, bijvoorbeeld de tankbaan, krijgen een nieuwe functie op het complex en worden in hun huidige vorm gehandhaafd. Andere delen van de infrastructuur worden aangepast aan hun nieuwe functie. Van een aantal wegen wordt bijvoorbeeld de bestaande breedte aangepast naar 2.5 m, wat aansluit op het gebruik als fiets- en wandelpad. De huidige verharding wordt hiervoor volledig verwijderd en er wordt een nieuwe verhardingslaag van beton of asfalt aangebracht. Bij deze wegen wordt wel de huidige breedte zichtbaar gehouden doordat de huidige asfalttrand wordt gemarkeerd met een lijn van kinderkopjes. De te handhaven onderhoudsbrug komt midden in de heide te staan en zal door natuurlijke processen langzaam onderdeel uit gaan maken van de natuur. In het

werkgat in de onderhoudsbrug wordt, om valgevaar te voorkomen, een metalen rooster aangebracht.

Rood in 't groen

In het noordelijk deel van het MOB-complex wordt geclusterde bebouwing gerealiseerd met de bestemming wonen. Na de sloop van de bestaande gebouwen ontstaat er een ruimtelijke structuur van lege plekken, de boskamers. De bebouwing wordt gesitueerd binnen de noordelijkst gelegen drie boskamers. Voor de vormgeving en situering van de bebouwing is de structuur van het complex leidend. Kwaliteiten van het huidige complex zoals het ritme van de boskamers, de harde bosranden die de kamers begrenzen en de historische infrastructuur bepalen de speelruimte voor de vorm en het volume van de bebouwing: de ruimtelijke structuur van de boskamers vormt de samenhang tussen het bos en de nieuwe bebouwing.

De gebouwen zullen grondongebonden woningen huisvesten: de woningen hebben geen tuin. Door deze keuze kan het grondbeslag worden beperkt tot het grondbeslag nodig voor de woningen en de bijbehorende ontsluiting. Ook worden de negatieve uitstralingseffecten van privé tuinen op de omliggende natuur voorkomen, zoals (illegale) tuinuitbreiding, verrommeling en ongewenste buitenactiviteiten.

Door de afwezigheid van tuinen kan de natuurinrichting (bloemrijk grasland) op het complex tot aan de gevels van de gebouwen reiken. In dit beeld reikt de natuurinrichting tot aan de grenzen van het complex en zijn de nieuwe functies daar slechts in geplaatst. Hierdoor zijn nieuwe functies ondergeschikt aan de natuurondergrond.

De drie munitiebunkers hebben een bijzondere bouwvorm. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft alle gebouwen op het complex onderzocht op historische waarden. Hieruit bleek dat het MOB-complex Alverna als totaal niet bijzonder genoeg is om het aan te wijzen als een monumentaal complex, maar dat de drie munitiebunkers wel architectonische waarde hebben. Vanuit deze resultaten is er besloten om de drie munitiebunkers te handhaven en ze een nieuwe en gepaste functie te geven. De herbestemming van de bunkers moet de ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van het militaire ensemble ondersteunen dan wel versterken. Om ze geschikt te maken voor nieuwe functies, zijn kleine aanpassingen aan de bunkers noodzakelijk, mits de identiteit van de huidige vormgeving blijft gehandhaafd.

Zonering toekomstig gebruik

Voor de bescherming van de natuurwaarden is het van groot belang dat de woningen, de nieuwe functie in de munitiebunkers en het recreatieve gebruik geen nadelige invloed hebben op de natuur. Elk deelgebied kent zijn eigen gewenste gebruiksidentiteit en type functie.

Rood in 't groen - nieuwbouw: rustige woonomgeving

Dit gebied is het kerngebied voor de nieuwe woonfunctie op het complex. Door de concentratie van activiteiten in dit gebied, in combinatie met de naastgelegen nieuwe entree, wordt verstoring en druk op het omringende natuurgebied beperkt. De buitenverlichting van het complex wordt beperkt tot dit gebied en straalt zo min mogelijk uit naar de omgeving.

Rood in 't groen - munitiebunkers: stilte in de natuur

De munitiebunkers, gebouwen M2 en M3, zijn gebouwen waarin enkele functies gehuisvest kunnen worden die de natuurwaarden van het omringende natuurgebied verdragen en respecteren. De doelgroep houdt rekening met de kernwaarden rust, stilte en duisternis, en is gericht op kleinschaligheid en lage bezoekersaantallen. Munitiebunker M1 wordt gevormd tot een schuil- en overwinterplek voor fauna.

Bosweides - kleinschalig recreëren met respect voor de natuur

Eén van de doelstellingen is het volledig openbaar openstellen van het terrein. Dit vraagt om ruimte op het terrein voor wandelaars, fietsers en rustzoekers. Belangrijk aandachtspunt hierbij is dat de extensieve recreatiemogelijkheden en de natuur samen gaan en elkaar ondersteunen, zodat de natuur zo min mogelijk hinder ondervindt van deze activiteiten. Er is daarom gekozen voor een zonering aan te brengen binnen het terrein. Binnen het kerngebied van de natuur (zuidelijke helft) worden geen paden aangelegd. Dit deel van het terrein is niet toegankelijk. De rest van het terrein is toegankelijk via een aantal fiets- en wandelpaden. Hiervoor wordt de bestaande infrastructuur als basis gebruikt. Hierdoor ontstaat er een recreatief wegenpatroon, dat onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke structuur van het terrein.

De tankbaan zal als verbindende lijn ongewijzigd in het terrein blijven liggen. Bij de overige wegen wordt de bestaande breedte aangepast naar 2,5 m, wat aansluit op het gebruik als fiets- en wandelpad. De huidige verharding wordt hiervoor volledig verwijderd en er wordt een nieuwe verhardingslaag van beton of asfalt aangebracht. Bij deze wegen wordt wel de oorspronkelijke breedte zichtbaar gehouden, doordat de huidige asfaltrand wordt gemarkeerd met een lijn van kinderkopjes.

Omdat er is gekozen voor het bouwen van huizen zonder eigen tuin, wordt er ergens op het terrein ruimte geboden voor de bewoners om buiten te zijn, daar deze behoefte er nu eenmaal is. Daarom zijn er drie boskamers aangewezen als 'bosweides'. Door de ontwikkeling van deze drie kamers kunnen de recreatieve activiteiten van de bewoners enigszins worden gestuurd. De kamers krijgen een eigen basisstructuur mee die de identiteit van het complex versterkt en aansluit op de geformuleerde ontwerpuitgangspunten voor het complex. Binnen deze basisstructuur kan de ontwikkelaar samen met de toekomstige bewoners de bosweides een gepaste invulling geven. Op de

drie bosweides staan de rust en stilte hoog in het vaandel. Vanwege de keuze voor woningbouw zonder tuin, wordt er middels de bosweides ruimte geboden voor bewoners om te recreëren en om buiten te kunnen zitten. Er zal een duidelijke zonering worden aangebracht door de intensievere activiteiten dicht bij de woningen te plaatsen en de minst intensieve activiteiten dicht bij de natuur. Er is dus een afname in gebruiksintensiteit te zien vanaf de bebouwing richting de natuur op het terrein. De bosweides hebben geen verlichting.

Basisstructuur bosweides

- Er zijn drie kamers aangewezen als bosweides: de bosweides liggen in elkaars verlengde, waardoor ze aansluiten op het ritme van de boskamers;
- De bosweide is de boskamer: de ruimten worden begrensd door de scherpe bosranden;
- De contouren van de militaire loodsen bepalen het 'vloeroppervlak' van de recreatieve activiteit: de contour blijft zichtbaar door een markering in het gras zoals een gemetseld muurtje van 60 cm of een betonnen plint verzonken in het maaiveld;
- De natuur (bloemrijk grasland) reikt tot aan de buitenkant van de muurtjes of de betonnen plint;
- de gebruiksintensiteit van de drie bosweides is aflopend van intensief in de noordelijkste kamer naar extensief in de zuidelijkste kamer:
Bosweide 1: de twee kopse kanten van de loods (karakteristiek metselwerk van de militaire loodsen op een MOB-complex) worden als historisch relict behouden. In overleg met de bewoners kan deze weide verder ingericht worden en aangepast aan de behoefte van de bewoners;
Bosweide 2: deze weide wordt echt ingericht als bosweide; een gemaaid grasveld zonder extra voorzieningen.
Bosweide 3: hier wordt gedacht aan gebruiksfuncties als een bloemen- en vlindertuin of een educatietuin.

Groen casco: stilte in de natuur

Dit gebied is het kerngebied voor de natuurontwikkeling. De natuur is hier leidend: rust, stilte en duisternis zijn hier richtinggevend voor de inrichting en het eventuele medegebruik.

Verleggen huidige entree naar noordwestzijde

De nieuwe entree krijgt een passende uitstraling: ingetogen en aansluitend op het karakter van de nieuwe woningen. De entree beslaat het gebied vanaf de Boskant tot het kruispunt van de tankbaan en de ontsluiting van de woningen in de boskamers. De noordelijke lus van de tankbaan wordt dus tot het gebied van de entree gerekend. Ter plaatse van de nieuwe hoofdentree wordt een aansluiting voor fiets- en voetgangersverkeer en het bestemmingsverkeer voor woningen gemaakt tussen de lus bij de tankbaan en de weg de Boskant. De aansluiting

wordt gerealiseerd middels een asfaltverharding, welke vloeiend aansluit op zowel de lus bij de tankbaan als de weg de Boskant.

Ontwikkelen blauw-groene verbinding met de omgeving

Wanneer er een gebied met een oppervlakte als het MOB-complex wordt ontwikkeld als natuur binnen de Ecologische Hoofdstructuur, is het van belang dat het gebied aansluiting vindt op omliggende natuurterreinen. Om dit bij het MOB-complex te realiseren is het zeer waardevol als de noordoostelijk gelegen gronden van Staatsbosbeheer ingericht worden als natte natuur. Deze gronden zijn nu nog in gebruik als landbouwgrond (weiland). Met name de poelkikker, die is aangetroffen in de directe omgeving van het complex, zou gebaat zijn bij de ontwikkeling van deze gronden. Door de gronden in te richten als natte hooilanden met één of twee poelen, wordt het voor de poelkikker mogelijk om zijn leefomgeving te vergroten en te foerageren tussen het MOB-complex en de watergang ten noordoosten van de eigendommen van Staatsbosbeheer.

4.4. Bouwprogramma

WVE advies heeft, in opdracht van de DLG, gekeken wat en hoeveel er aan woningbouw mogelijk is op basis van de woningbehoefte. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het onderzoek 'Marktvisie Alverna' (d.d. december 2007). Uit dit rapport blijkt dat er zowel vraag is naar grondgebonden (vrijstaande) woningen als luxe appartementen in een bosrijke omgeving.

Als vervolg op dit onderzoek heeft de DLG samen met REMAX makelaars een vertaalslag gemaakt hoe deze twee variaties er ruimtelijk uit zouden kunnen zien. Hiervoor is eerst een analyse gemaakt van de locatie, structuur van het complex en inpassing in de ruimte zodat er een samenhang ontstaat met de omgeving. Conclusie: door de gebouwen te plaatsen in de bestaande boskamerstructuur, dus de gebouwen te plaatsen op de plekken waar nu ook de bebouwing staat, zal er een harmonieuze en ruimtelijke samenhang ontstaan.

Vanwege de negatieve invloeden van gespreid staande traditionele grondgebonden woningen op de rest van het terrein, het natuurgebied, is de voorkeur om geen grondgebonden woningen toe te staan. Een model met geconcentreerde, niet grondgebonden bebouwing, het zogeheten Schurenmodel, past het beste binnen de maximale ruimtelijke kwaliteit omdat het benodigde grondbeslag en de invloed op het omliggende terrein tot een minimum wordt beperkt. Het schurenmodel past het best binnen de omgeving gezien de historisch, militaire context want:

- Door het gebruik van bouwvolumes en vormen refereren deze aan de huidige loodsen. Verleden en toekomst worden zo met elkaar verbonden tot een logisch geheel;

- Door het gebruik van vergelijkbare volumes wordt de beste inpassing in de boskamers bereikt; de boskamers zijn hier immers op afgestemd/door ontstaan.
- Individueel wonen is geen gebiedseigen oplossing. Het gaat geen interactie aan met de typerende ruimtelijke opbouw in boskamers en refereert niet aan de militaire gebouwen. Het is een 'villawijk' in het bos die in elk willekeurig bosgebied een plek kan hebben. Het is niet typisch voor het MOB-complex Alverna en daardoor geen kwaliteitsimpuls;
- Appartementen leiden tot een groter contrast met de natuur en gaan minder de relatie met de militaire opbouw aan. Dit is daarom minder wenselijk dan het schurenmodel. Tevens is er een overschot op de markt aan dergelijke appartementen.

Daarnaast is het gebied vastgelegd waar roodontwikkeling is toegestaan. Hierbij is een deelgebied A aangewezen, bestaande uit 3 boskamers (open plekken). Binnen dit gebied is nog een variatie mogelijk in welk percentage van dit oppervlak wordt dichtgebouwd.

Er zijn nog variaties of aanvullingen mogelijk in de soort voorzieningen die aanvullend in het wooncomplex gebouwd kunnen worden. Denk hierbij aan:

- parkeren ondergronds oplossen;
- kleinschalige sportaccommodatie voor bewoners;
- full-service concept.

4.5. Programma van Eisen: Bebouwing

In de ontwikkelingsvisie 'Terug naar de basis - publiek programma van eisen' (d.d. 7 mei 2009) is een uitgebreid programma van eisen opgenomen. Tevens zijn naar aanleiding van een informatiemiddag op 7 juli 2009 een aantal aanpassingen gemaakt in de streefbeeldencarta. De belangrijkste eisen voor de bebouwing met relevantie voor het bestemmingsplan zijn hieronder opgenomen.

Ruimtelijke eisen gebouw

- Volledige sloop van alle gebouwen tot en met de fundering met uitzondering van de 3 munitiebunkers;
- Er mag alleen gebouwd worden in de daartoe aangewezen boskamers 1 t/m 3;
- Maximale bebouwingspercentages:
 - Boskamer 1 en 2 (noordelijkste 2 kamers): het vlak in één kamer mag maximaal 55% bebouwd worden, de andere kamer mag maximaal 45% bebouwd worden;
 - Boskamer 3 (zuidelijkste kamer): het vlak mag maximaal 100% worden bebouwd.
- De zoekvlakken kennen een voor- en achterzijde;

- Het maximale aantal gebouwen bedraagt 5, waarbij maximaal 2 gebouwen per boskamer mogen worden gerealiseerd;
- De nieuwbouw telt 2 tot maximaal 4 woonlagen: de bovenkant van de gebouwen mag niet boven de boomtoppen uitreiken en bedraagt maximaal 15 meter;
- Het parkeren dient binnen het hoofdvolume te worden opgelost;
- De toegang tot de woningen en het gebouwd parkeren bevindt zich aan de achterzijde;
- De woningen hebben geen tuinen: de natuur reikt tot aan de gevel van de gebouwen;
- Opstelplekken voor afvalbakken en rolcontainers buiten het gebouwde volume zijn niet toegestaan. Een eventueel verzamelpunt voor afval dient ondergronds te worden opgelost en op een centrale plek subtiel te worden ingepast in de situatie;
- De parkeernorm voor bewoners is 2,0 pp/woning, deze dient binnen het hoofdvolume gebouwd te worden opgelost;
- De parkeernorm voor bezoekers is 0,8 pp/woning en mag op maaiveld plaatsvinden, tegen de achterwand van de boskamers.

Ruimtelijke eisen munitiebunkers

- De herbestemming van de bunkers moet de ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van het militaire ensemble ondersteunen;
- Munitiebunker M1 (zuidelijkste bunker) wordt omgevormd tot een schuil- en overwinteringsplek voor vleermuizen;
- De functionele bandbreedte gaat uit van functies en gebruiksvormen van de bunkers die passen bij de uitstraling van het MOB-complex: kleinschaligheid, introvertheid, rust en natuur;
- Functies die passen binnen de bandbreedte zijn: zakelijke dienstverlening, kunst, cultuur en opslag;
- Functies en activiteiten boven de 40 dB(A) worden geweerd;
- Het bestaande vloeroppervlak mag niet worden uitgebreid buiten de gebouwde vorm;
- Geen aanbouwen aan de huidige gevels;
- De parkeernorm is maximaal 4,0 pp/bunker en alleen beschikbaar voor gebruikers en bezoekers van de munitiebunkers;
- Het parkeren bevindt zich aan de voorzijde van de munitiebunkers.

Architectonische randvoorwaarden

- De locatie wordt een natuur- en recreatieterrein en geen woonwijk: de bebouwing wordt onderdeel van het bos;
- De bebouwing en het bos vormen één ruimtelijk geheel;
- Bij de realisatie van twee gebouwen in een boskamer telt elk gebouw een verschillend aantal verdiepingen;
- De zoekruimten van boskamer 1 en 2 bestaan uit een rechthoekig oppervlak met 4 zijden. Bij plaatsing van twee gebouwen in deze

zoekvlakken dient elke zijde één keer geraakt te worden door één van de twee gebouwen;

- Het dak heeft een maximale hellingshoek van 30 graden.
- Er is harmonie en eenheid tussen de verschillende gebouwen;
- De gebouwen hebben een terughoudend karakter;
- De gevels hebben gedempte kleuren en geen kleuraccenten.

4.6. Programma van Eisen: Groen

In de ontwikkelingsvisie 'Terug naar de basis - publiek programma van eisen' (d.d. 7 mei 2009) is een uitgebreid programma van eisen opgenomen. De belangrijkste eisen voor het groene casco met relevantie voor het bestemmingsplan zijn hieronder opgenomen.

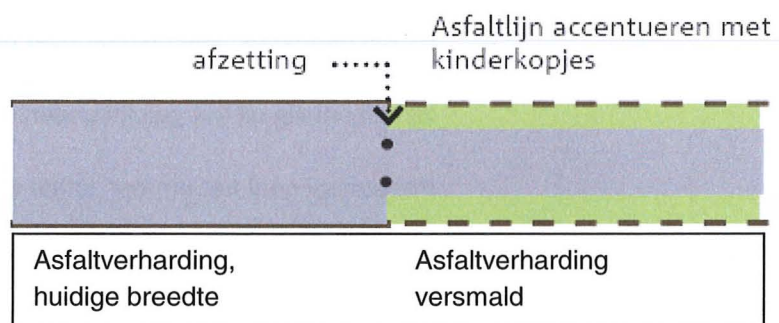
- De inrichting van het gebied dient plaats te vinden volgens de streefbeeldkaart; gewenste natuurdoeltypen: arm droog bos, bloemrijk grasland, heide en heischraal grasland;
- Doelsoorten: das, dwergvleermuis, bosuil en kerkuil;
- Behouden en benutten van de bestaande oude bosopstanden, aanwezige bronvegetaties en voorkoming van verstoring/ vernietiging van beschermde diersoorten;
- Verstoring aan de dassenburcht en de bijburcht van de dassen moet voorkomen worden;
- Verwijderen van al het stedelijk groen (plantsoen);
- Het bestaande defensiehekwerk rond het MOB-complex wordt in zijn geheel verwijderd.
- Langs de Boskant komt een dassenkerend raster, zoals aangegeven op de bijgevoegde kaart. Het dassenraster bestaat uit stevig, relatief kleinmazig gaas, dat deels wordt ingegraven om ondergraving door dieren te voorkomen.
- Ter plaatse van de entree aan de zuidzijde wordt een toegangspoort aangebracht voor fietsers en wandelaars. Deze toegang is eveneens dassenkerend door het aanbrengen van, bijvoorbeeld, een klaphek of veerooster.
- Ter hoogte van de voormalige dienst-woningen (Boskant 81 en 83) blijft de bestaande erfafscheiding gehandhaafd.
- Aan de oostzijde van het terrein wordt, ter hoogte van de agrarische percelen, een afrastering aangebracht op dezelfde locatie als het huidige hekwerk. Het type afrastering wordt in overleg met grondeigenaar/pachter bepaald.
- Realiseren van zichtlijnen volgens de streefbeeldkaart;
- Gaten in bosrand opvullen met een beplanting van eiken - berken (60% eik, 40% berk) zodanig dat er een stevig boskader ontstaat;
- Behouden bestaande onderhoudsbrug en integreren in de terreininrichting inclusief het nemen van maatregelen ten behoeve van de veiligheid;

- Behouden van de scherpe bosranden rondom de bosweides. Gebruiksintensiteit aflopend van intensief in de noordelijkste kamer naar extensief in de zuidelijkste kamer.
- Aanleggen van onverhard wandelpad met een breedte van 1 meter; ligging volgens streefbeeldkaart. Het onverharde wandelpad dient - ter plaatse van de meest zuidelijke zichtlijn - aan te sluiten op het naastgelegen perceel van Staatsbosbeheer.
- In het natuurgebied mag alleen gewandeld en gefietst worden op wegen en paden. Toegang met loslopende honden is niet toegestaan. Hiertoe zullen borden worden geplaatst.
- Bestaande voorzieningen zoals de faunapassages onder de boskant, blijven gehandhaafd.

4.7. Programma van Eisen: Ontsluiting & parkeren

Ontsluiting

- Een herkenbare, aantrekkelijke hoofdentree aan de bosrand welke aansluit bij de vormgeving van de bebouwing.
- De lus van de bestaande tankbaan dient in zijn huidige vorm gehandhaafd te blijven en is de basis voor de ontsluiting van de gebouwen op het MOB-complex;
- Ontwikkelen van nieuwe infrastructuur ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwbouw. De ontsluiting van de woningen vanuit de boskamers takt niet direct aan op de tankbaan;
- De inrichting van de wegen vindt plaats volgens het principe van een 30 km/uur gebied;
- De ontsluiting dient, binnen randvoorwaarden, zo kort mogelijk te zijn ten einde de lengte van de verkeersbewegingen te beperken;
- Aan de achterzijde van de woningen bevindt zich een bescheiden gematerialiseerd ontsluitingspad waarmee de achterzijde van de woningen worden ontsloten.
- Continue en eenduidige inrichting en materialisatie toepassen volgens onderhavig model met een breedte van 2,5 m - 3,0 m.



Parkeren

Er is voor gekozen om vooralsnog geen parkeervoorziening voor recreanten aan te leggen binnen dit plan. De overweging hierbij is dat: De aanleg van een parkeerplaats juist een aantrekkende werking heeft op recreanten waardoor de recreatiedruk op het gebied juist onbedoeld wordt verhoogd.

In het nieuwe bestemmingplan wordt wel de mogelijkheid tot kleinschalig parkeren, grenzend aan de Boskant, geboden mocht hier in de toekomst toch noodzaak toe zijn.

4.8. Verkeer

Door de provincie Gelderland is een memo verkeersproductie opgesteld om de omvang te bepalen van de verkeerskundige effecten van de ontwikkeling. Door Pouderoyen Compagnons zijn deze gegevens aangevuld met de bestemmingen/functies die ten tijde van de memo nog niet bekend waren, dan wel onvoldoende ontwikkeld. Daarnaast speelde de vraag wat de breedte van de Boskant zou moeten zijn volgens de inrichtingseisen passend bij de wegcategorie.

Verandering verkeersproductie als gevolg van woningbouw

Bij de verkeerskundige effecten is het van belang de netto verkeersproductie te bepalen. Deze wordt verkregen door de verkeersproductie van de te realiseren bestemmingen te verminderen met de hoeveelheid verkeer die in de huidige situatie door het MOB terrein geproduceerd wordt. In het plan worden de volgende bestemmingen/functies mogelijk die een verkeersaantrekkende werking (kunnen) hebben:

- 35 nieuw te bouwen woningen
- Tweetal munitiebunkers (oppervlak 240 m² per bunker), die een maatschappelijke functie krijgen (atelier, sociaal-culturele functie, kantoor zonder baliefunctie)
- Recreatie (wandelpaden etc.), waarbij wordt voorzien in een beperkte parkeervoorziening van 10 parkeerplaatsen.

Huidige verkeersomvang

Er zijn gegevens beschikbaar over de verkeerstromen die in de huidige situatie geproduceerd worden door het MOB-complex. Deze gegevens zijn afkomstig uit het geluidsonderzoek MC Alverna.

Per etmaal gaat het om een totaal van maximaal:

- 16 verplaatsingen van personenvoertuigen;
- 18 verplaatsingen van vrachtvoertuigen.

Waarbij er wordt uitgegaan van het feit dat een beweging bestaat uit twee ritten (heen en terug). De totale verkeersproductie bedraagt in de huidige situatie dus 68 ritten. Uitgedrukt in personenautoequivalenten (PAE's,

waarbij een vrachtwagen gelijk staat aan 2 PAE) gaat het om 104 PAE ritten per etmaal.

Toekomstige verkeersomvang

Voor het bepalen van de toekomstige verkeersomvang is gebruik gemaakt van CROW publicatie 256: 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden'. Het gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal is gebaseerd op het type woonmilieu 'landelijk wonen'.

Op basis van de verschillende functies is het de toekomstige verkeersomvang bepaald:

- Voor 35 woningen (bovenkant bandbreedte) geldt een kental van 8 verkeersbewegingen per weekdag (landelijk gebied). Dit resulteert in 280 mvt/etm
- Voor de maatschappelijke functie in de tweetal munitiebunkers is de functie 'kantoren zonder baliefunctie' maatgevend. Op basis van het kental van 8 mvt per 100 m² kantooroppervlak genereert dit 30 mvt per weekdag. Hiervan is 4% vrachtverkeer (1 vrachtwagen).
- Voor de functie recreatie biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid, mochten er knelpunten zijn wat betreft parkeren, de ruimte maximaal 10 parkeerplaatsen te realiseren. Op basis van een maximale bezetting in het weekend (turnover van 6) en bezettingspercentage van 20% doordeweeks genereert dit max. 50 mvt per weekdag.

In totaal genereert het plan maximaal 362 PAE ritten per etmaal ('worst-case').

Toename verkeersomvang als gevolg van de herontwikkeling van het MOB terrein

Naar schatting neemt de verkeersintensiteit op de Boskant als gevolg van de herontwikkeling van het MOB-complex toe met 258 ritten. Het overgrote deel hiervan is georiënteerd op het westen richting de N324. Wanneer (naar schatting) ongeveer 20% richting Grave rijdt, 30% richting Wijchen en 50% richting Nijmegen, neemt de verkeersintensiteit op de N324 maximaal toe met 129 motorvoertuigen per etmaal. Dit is minder dan 1% van de huidige verkeersintensiteit op deze provinciale weg.

Benodigde rijbaanbreedte

De boskant is een erftoegangsweg die een relatief groot gebied en een relatief groot aantal erven ontsluit. In een dergelijk geval gelden de inrichtingseisen voor een erftoegangsweg type I buiten de bebouwde kom. Het Handboek Wegontwerp stelt hierover dat er minimaal een rijloper van 3,50 meter aanwezig dient te zijn exclusief aan beide zijde van de weg een kant- of uitwijkstrook van minimaal 0,25 meter, normaal

0,50 meter. De absolute minimale breedte bedraagt dan 4,00 meter, de normale breedte 4,50 meter.

De breedte van de Boskant bedraagt 5,5 meter, exclusief bermen. Omdat de entree van het MOB complex naar de noordkant wordt verlegd, zal per saldo de verkeersintensiteit over een groot deel van de Bosweg afnemen. Wel zal het plan meer fietsverkeer aantrekken. De bosweg wordt hiervoor voldoende verkeersveilig geacht. Binnen het MOB-complex zullen verschillende fietsroutes worden gecreëerd, waardoor de Bosweg weer een deel wordt ontlast wat betreft fietsverkeer.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

De verschillende milieu- en omgevingsaspecten samenhangend met de herontwikkeling van het MOB-complex te Alverna zijn beschreven en beoordeeld in het document 'Duurzaamheidsverantwoording MOB-complex Alverna', dat als afzonderlijk document bij dit bestemmingsplan behoort. Ook een beoordeling van gemaakte keuzes is hierin opgenomen, evenals een toets van het plan aan de zgn. Cradle-to-Cradle (C2C) principes voor duurzame gebiedsontwikkelingen.

In deze paragraaf wordt volstaan met een samenvatting van de conclusies uit dit document. Voor meer informatie wordt verwezen naar dit document, dat integraal onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan

5.1. Samenvatting Duurzaamheidsverantwoording

Door initiatiefnemer is er voor gekozen om gezien de ligging van het plangebied binnen de EHS, voor de gewenste ontwikkeling vooruitlopend op verdere planvorming vrijwillig een (concept) plan-MER op te stellen. Deze plan-MER is een belangrijke bouwsteen geweest voor de keuzes die zijn gemaakt ten behoeve van de herontwikkeling van het MOB-complex Alverna, zoals verwoord in het Publiek Programma van Eisen (PPVE).

In de plan-MER zijn met name die milieu, cultuur en natuuraspecten beoordeeld die een onderscheidend karakter hebben en waarvoor alternatieven mogelijk zijn. Uiteindelijk zijn de uitkomsten van deze plan-MER verwerkt in het Publiek Programma van Eisen (PPVE).

Initiatiefnemer vindt het belangrijk dat de onderzoeksgegevens uit de destijds opgestelde concept plan-MER niet alleen worden gebruikt voor de onderbouwing van het bestemmingsplan, maar dat dit document een zelfstandige plaats krijgt in de bestemmingsplanprocedure, waardoor de afwegingen en onderzoeken die ten grondslag hebben gelegen bij de gemaakte keuzes ook inzichtelijk zijn bij de bestemmingsplanprocedure. Zeker omdat voor niet natuurontwikkelingen in de EHS het strenge 'nee, tenzij' principe geldt.

Daarnaast hebben de nog niet beschreven milieuaspecten en de nog te onderzoeken aspecten in de duurzaamheidsbeoordeling een plaats gekregen ten behoeve van de onderbouwing van het bestemmingsplan waarbij getoetst is aan de geldende wet- en regelgeving.

De belangrijkste conclusie is dat het inrichtings- en bestemmingsplan binnen de daarvoor geldende (wettelijke) kaders haalbaar is. Er wordt duidelijk kwaliteit toegevoegd en de doelstellingen kunnen worden behaald. Daarbij is een knelpunt dat uiteindelijke kosten en baten een

onzekerheid kennen, die moet worden opgevangen in een strategisch vervolgproces. De maatregelen uit het plan zijn hierbij deels aan te passen, zodat in ieder geval een minimale kwaliteit kan worden behaald. Ook maakt de plan-MER duidelijk welke “offers” in de vorm van andere keuzes daarvoor in dat geval gedaan moeten worden.

Het plan voldoet op verschillende fronten aan de uitgangspunten voor duurzame gebiedsontwikkeling zoals verwoord vanuit het Cradle-to-Cradle gedachtengoed.

Voor de overige aspecten geldt dat het bestemmingsplan voldoet aan de geldende wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu, er sprake zal zijn van een aanvaardbaar, en op vele aspecten, een goed woon- en leefklimaat. Ook belangen van actoren in en om het plangebied worden niet onevenredig geschaad met de realisering van dit bestemmingsplan.

6. JURIDISCH PLAN

6.1. Inleiding

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de planregels en de verbeelding (plankaart) tezamen.

De basis voor de verbeelding, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens.

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen weergegeven.

De planregels zijn als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;

Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende regels, waaronder een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels en een procedurebepaling;

Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsregels en de titel van het bestemmingsplan.

6.2. Bestemmingsregels

In deze paragraaf worden de bestemmingen afzonderlijk toegelicht.

Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de planregels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

Bedrijf - Nutsvoorziening

De nutsvoorziening aan de noord-westzijde van het plangebied is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan bestemd.

Maatschappelijk

Twee voormalige munitiebunkers worden ingericht om in de toekomst een maatschappelijke functie te vervullen, danwel om te dienen als kantoorpand (zonder balie) of atelier. Niet elke maatschappelijke functie is echter gewenst, daarom is in de bestemmingsomschrijving aangegeven dat enkel sociaal-culturele voorzieningen en opslag ten behoeve van het verenigingsleven mogelijk zijn.

De voormalige munitiebunkers zijn op de verbeelding voorzien van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" teneinde aan te geven dat de aanwezige cultuurhistorische waarden van het gebouw behouden dienen te blijven. Voor dit doel is binnen de bestemming een nadere eisen-regeling opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen bijvoorbeeld nadere eisen stellen bij de bouw van bepaalde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien deze afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarden van de bunker.

De gebouwen binnen deze bestemming zijn uitsluitend toegestaan in de bestaande maatvoering en situering.

Natuur

Het hele plangebied is aangemerkt als EHS-natuur en een groot deel van de gronden binnen het plangebied is daarom bestemd als “natuur”. De bestemming “natuur” is primair gericht op het beschermen, beheren en ontwikkelen van de aanwezige cultuurhistorische-, landschappelijke-, aardkundige- en natuurwaarden.

Binnen de bestemming komt verder nog een voormalige munitiebunker voor, een (vleermuizen)kelder, een groot deel van de tankbaan en een onderhouds- en weegbrug, welke voorzien zijn van een specifieke aanduiding op de verbeelding teneinde aan te geven dat ter plaatse van deze aanduidingen cultuurhistorische waarden behouden dienen te blijven.

Voor de voormalige munitiebunker en de kelder geldt bovendien dat hier ook het behoud en herstel van natuurwaarden van belang is in verband met de hervestiging van de populatie dwergvleermuizen.

In de regels is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor bepaalde werken en werkzaamheden ter bescherming van de natuurwaarden.

Verkeer

Een deel van de voormalige tankbaan en de toegangswegen zijn bestemd als “verkeer”. Voor de tankbaan is de aanduiding “cultuurhistorische waarden” opgenomen teneinde aan te geven dat de cultuurhistorische waarden hiervan behouden dienen te blijven.

Wonen

De twee voormalige bedrijfswoningen bij het militaire terrein zijn bestemd als “wonen”. In de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat de gronden zijn bestemd voor wonen met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, toegangspaden, parkeervoorzieningen e.d.

Voor de bestemmingsregels is verder aansluiting gezocht bij het in procedure zijnde bestemmingsplan “buitengebied Wijchen”.

Wonen – Uit te werken

De in het plangebied te realiseren woningen worden niet direct bestemd, maar opgenomen in een uit te werken bestemming.

In de regels zijn de randvoorwaarden gegeven waaraan in het uitwerkingsplan voldaan dient te worden, hierbij is aansluiting gezocht bij de voorwaarden zoals opgenomen in paragraaf 4.5.

Waarde – Archeologie 1 en 2 (dubbelbestemming)

Ter bescherming van de archeologische waarden zijn twee archeologische dubbelbestemmingen opgenomen, waarbij de

bestemming “waarde – archeologie 1” een strikter regime kent dan “waarde – archeologie 2”.

6.3. Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning mag worden meegenomen. Dit betreft een bepaling uit het Besluit ruimtelijke ordening die standaard in bestemmingsplannen wordt opgenomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling voor ondergeschikte bouwdelen opgenomen alsmede voor bestaande bouwwerken waarvan de bestaande maatvoering afwijkt van de maximaal in de regels toegestane maatvoering.

Algemene aanduidingsregels

Ten noorden van het plangebied ligt een zogeheten ‘natte natuurparel’. Dit betreft een waardevol ecosysteem dat afhankelijk is van veranderingen in de grondwatersituatie en oppervlaktewaterpeilen. Ter bescherming van de natte natuurwaarden in dit gebied is op de verbeelding de gebiedsaanduiding “milieuzone - hydrologische beschermingszone” opgenomen, met hieraan gekoppeld een aanlegvergunningstelsel. In dit aanlegvergunningstelsel zijn werken en werkzaamheden die invloed hebben op het grondwater en de grondwaterstand aanlegvergunningplichtig gemaakt.

Algemene procedureregels

In dit artikel staan de procedureregels vermeld die moeten worden doorlopen alvorens tot het verlenen van ontheffing mag worden overgegaan. Dit betreft de procedure zoals opgenomen in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

6.4. Overgangsregels en slotregel

De overgangsregels gelden voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in het bestemmingsplan en mits deze niet strijdig zijn met het voorheen geldende bestemmingsplan met inbegrip van de hierin opgenomen overgangsbepaling. De bepalingen van het overgangsrecht zijn rechtstreeks overgenomen uit het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening.

In de slotregel is de citeertitel van het bestemmingsplan vermeld.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkeling van het plangebied en onderhavig bestemmingsplan geschied voor rekening en risico van de DLG. Voor de gemeente Wijchen zijn aan de ontwikkeling van onderhavig plan geen kosten verbonden. De gemeente en initiatiefnemende partij (DLG, danwel diens rechtsopvolger, een door DLG aan te wijzen uitvoerende en beherende partij) sluiten een anterieure overeenkomst waarin de inrichting en duurzaam beheer en exploitatie van het gebied worden vastgelegd. Er is derhalve geen exploitatieplan benodigd in het kader van dit initiatief.

Eventuele kosten voor aanleg, wijziging, en herstel van de openbare voorzieningen als gevolg van het bouwplan, zullen op het bouwplan worden verhaald.

8. OVERLEG & INSPRAAK

8.1. Vooroverleg

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

In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met volgende partijen:

- Provincie Gelderland;
- VROM inspectie-Oost;
- Waterschap Rivierenland.

Daarnaast is aan de Commissie voor de milieueffectrapportage om advies gevraagd op vrijwillige basis.

8.2. Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening vanaf PM gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Er zijn wel/geen inspraakreacties ingediend.

8.3. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen vanaf PM gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen.

Er zijn wel/geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

GEMEENTE WIJCHEN

Bestemmingsplan MOB-Complex Alverna

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening	9
Artikel 4 Maatschappelijk	10
Artikel 5 Natuur	11
Artikel 6 Verkeer	14
Artikel 7 Wonen	15
Artikel 8 Wonen - Uit te werken	20
Artikel 9 Waarde - Archeologie 1	21
Artikel 10 Waarde - Archeologie 2	24
Hoofdstuk 3 Algemene regels	27
Artikel 11 Anti-dubbeltelbepaling	27
Artikel 12 Algemene bouwregels	27
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels	27
Artikel 14 Algemene gebruiksregels	28
Artikel 15 Algemene procedureregels	28
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	29
Artikel 16 Overgangsrecht	29
Artikel 17 Slotregel	29

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan MOB-complex Alverna van de gemeente Wijchen;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0296.BGBmobcomplex-VOW1 met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden bedrijfsactiviteit:

het al dan niet bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke/kunstzinnige - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.6 aan huis verbonden beroep:

een beroep, waarvan de activiteiten niet publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

1.7 aardkundige waarde:

gebieden met waardevolle aardkundige elementen met betrekking tot reliëf en bodem die een bepaalde (beperkte) mate van bescherming genieten;

1.8 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;

1.9 archeologische waarden:

waarden van een terrein in verband met de zich mogelijk daarin bevindende oudheidkundige zaken die van belang zijn vanwege hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap en/of hun cultuurhistorische waarde;

1.10 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.11 bestaand:

- t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.17 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.19 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.20 carport:

een overdekte stallingsruimte van lichte constructie die dient als stallingsplaats voor een motorvoertuig, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuning van het dak;

1.21 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degene die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.22 escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

1.23 extensief recreatief medegebruik:

vorm van recreatie waarvoor geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk is, maar waarvoor kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn en ondergeschikte voorzieningen zoals bewegwijzeringsbordjes en picknickbanken;

1.24 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.25 hoofdgebouw:

een (deel van een) gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.26 kampeermiddel:

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.27 kantoor:

een verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie;

1.28 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

1.29 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.30 natuurwaarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.31 ondergeschikte bouwdelen:

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals, trappen, bordessen, funderingen, kelderingen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte (dak)opbouwen;

1.32 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam) prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.33 Wet ruimtelijke ordening:

Wet van 20 oktober 2006, (Stb. 2006, nr. 566), houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.34 woning/ wooneenheid:

een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:

een in de regels dan wel op de verbeelding opgenomen getal dat het percentage van een bouw-, aanduidings- of bestemmingsvlak aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd;

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 peil:

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang van het perceel onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;
 - b. groenvoorzieningen;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
- b. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 40 m².
- c. In afwijking van het voorgaande geldt, indien de bestaande maatvoering de toegestane maatvoering overschrijdt, de bestaande maatvoering als maximum.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b. De bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sociaal-culturele voorzieningen;
- b. opslag ten behoeve van het verenigingsleven;
- c. kantoren zonder baliefunctie;
- d. ateliers;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. behoud, beheer, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke, aardkundige en natuurwaarden;
- g. behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de voormalige munitiebunkers ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden"; één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

4.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen geldt dat uitsluitend bestaande gebouwen zijn toegestaan in de bestaande maatvoering en situering.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van bliksemafleiders mag niet meer bedragen dan 7 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - b. de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - c. de afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- één en ander in verband met behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden".

Artikel 5 Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, beheer, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische, landschappelijke, aardkundige en natuurwaarden;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande biotopen;
- c. waterhuishoudkundige doeleinden;
- d. het als zodanig instandhouden van de niet-beboste gedeelten;
- e. bosweiden;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. voet- en fietspaden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. behoud en beheer van de cultuurhistorische waarden van de tankbaan en de onderhouds- en weegbrug, ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden";
- j. behoud, beheer, herstel en ontwikkeling van de natuur- en cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van natuur - bunker"; één en ander met bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 5.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

5.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 5.1.1:

a Bosweiden

De gronden ter plaatse van de aanduiding "groen" zijn bestemd voor bosweiden, alsmede voor recreatieve voorzieningen in de vorm van een speelveld.

b Parkeervoorzieningen

Binnen deze bestemming zijn maximaal 10 parkeerplaatsen toegestaan, met dien verstande dat de parkeerplaatsen op niet meer dan 20 m van de openbare weg mogen worden gerealiseerd.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de gronden binnen deze bestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

5.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen geldt dat uitsluitend bestaande gebouwen ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" zijn toegestaan, in de bestaande maatvoering en situering.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding "groen" zijn verlichtingsmasten niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van bliksemafleiders mag niet meer bedragen dan 7 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - b. de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - c. de afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- één en ander in verband met behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" en "specifieke vorm van natuur - bunker".

5.4 Aanlegvergunning

5.4.1 Aanlegvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in het schema onder 5.4.4. opgenomen aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

5.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 5.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

5.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 5.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend na een belangenafweging. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 5.4.4 de toetsingscriteria weergegeven.

5.4.4 Schema aanlegvergunningen

Aanlegvergunningplichtige werken/werkzaamheden	criteria voor verlening van de aanlegvergunning
het verwijderen van houtopstanden	deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer;
het diepploegen en diepwoelen van de bodem	deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer; de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;
het graven, ophogen en egaliseren van de bodem	deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer; de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van het reliëf;
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en half verhardingen	de verhardingen zijn noodzakelijk voor het beheren dan wel verbeteren van bos en natuur dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik; de verhardingen mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden; de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;

het aanbrengen van ondergrondse leidingen	er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de aanwezige natuurwaarden de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden.
---	--

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (ontsluitings)wegen, voet- en fietspaden;
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. nutsvoorzieningen;
 - e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - f. behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de tankbaan ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden";
 - g. behoud, beheer, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische, landschappelijke, aardkundige en natuurwaarden;
- één en ander met de bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de gronden binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, die ten dienste staan van deze bestemming.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - b. de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - c. de afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- één en ander in verband met behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de tankbaan ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden".

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. na ontheffing als bedoeld in 7.5.1, recreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast;
 - c. de opwekking van duurzame energie in de vorm van windenergie en zonnenergie alsmede warmte-koude opslag;
 - d. waterhuishoudkundige doeleinden;
- een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en overeenkomstig de in 7.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

7.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 7.1.1:

a Aan huis verbonden beroep

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een niet-publieksgerichte beroepsactiviteit aan huis toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het (mede) ten behoeve van een aan huis verbonden beroep in gebruik te nemen vloeroppervlak maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen mag bedragen met een maximum van 80 m²;
2. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
3. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte binnen het openbaar gebied;
4. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden; hieronder worden niet begrepen handelsactiviteiten via het internet;
5. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen niet zijn toegestaan.

b Aan huis verbonden bedrijf

aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten zijn niet toegestaan, behoudens met toepassing van een ontheffing als bedoeld in 7.5.3.

c Aantal woningen

Per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan.

d Duurzame energie

De opwekking van duurzame energie is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.2 Maatvoering en situering

Met betrekking tot de maatvoering en situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient aan het volgende te worden voldaan:

HOOFDGEBOUW	MAX.
GOOTHOOGTE	6 m
BOUWHOOGTE	10 m
INHOUD	zie 7.2.3

VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN BIJ WONING	MAX.
GEZAMENLIJKE OPPERVLAKTE PER WONING	120 m ² , indien de bestaande oppervlakte groter is dan 120 m ² , geldt de bestaande oppervlakte als maximum.
GOOTHOOGTE	3 m
BOUWHOOGTE	6 m

BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE	MAX.
BOUWHOOGTE ERFAFSCHEIDINGEN	2 m
BOUWHOOGTE VAN CARPORTS C.Q. OVERKAPPINGEN	3 m
OPPERVLAKTE VAN CARPORTS C.Q. OVERKAPPING	20 m ²
BOUWHOOGTE OVERIGE BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE	6 m

7.2.3 Inhoud

Met betrekking tot de inhoud van woningen geldt het volgende:

- indien de bestaande inhoud van een woning kleiner is dan 350 m³ dan mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan 450 m³;
- indien de bestaande inhoud van een woning groter is dan 350 m³ maar kleiner dan 450 m³ dan mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan 600 m³;
- indien de bestaande inhoud van een woning groter is dan 450 m³ maar kleiner dan 800 m³, dan mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan 800 m³;
- indien de bestaande inhoud van de woning 800 m³ of meer dan 800 m³ bedraagt, dan mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan de bestaande inhoud;
- voorzover het een gesplitste woning betreft, geldt de inhoud van voor de splitsing voor de gesplitste woningen gezamenlijk als totale maximale inhoud.

7.2.4 Herbouw

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

- de herbouw vindt grotendeels plaats op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamente van de woning;
- de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

7.3 Ontheffing van de bouwregels

7.3.1 Ontheffing kleine windturbines

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.2.2 teneinde binnen het bestemmingsvlak de oprichting van 1 kleine windturbine ten behoeve van (aanvullende) stroomverziening op het betreffende perceel mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de ashoogte van de kleine windturbine mag niet meer bedragen dan 15 m;
- b. de tiphoogte van de kleine windturbine mag niet meer bedragen dan 20 m;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 genoemde waarden.

7.3.2 Ontheffing inhoud woning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.2.2 teneinde de toegestane inhoud van de woningen te vergroten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 1000 m³;
- b. de initiatiefnemer stelt een door de welstandscommissie goed te keuren nota van uitgangspunten op;
- c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

7.3.3 Ontheffing m.b.t. herbouw

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 7.2.4 onder b teneinde de voorgevel te kunnen plaatsen buiten de (voormalige) voorgevelrooilijn, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
- c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- e. er moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 Wro wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen, het gebruik of het laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

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

7.5 Ontheffing van de gebruiksregels

7.5.1 Ontheffing bed & breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in 7.1.1 onder b teneinde een bed & breakfast toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. deze nevenactiviteit is enkel in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen toegestaan;
- b. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
- a. de voor bed & breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- b. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- c. er wordt een nachregister bijgehouden;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- h. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarden.

7.5.2 Ontheffing mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.4.1 onder a en toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een dergelijke bewoning is aantoonbaar nodig vanuit een oogpunt van mantelzorg. Alvorens ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hieromtrent advies aan een onafhankelijk terzake deskundige instantie;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen; met dien verstande dat de maximale oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen niet meer dan 120 m² mag bedragen;
- d. er dient gebruik te worden gemaakt van het dichtst bij de hoofdwoning gelegen bijgebouw, tenzij op grond van doelmatigheidsmotieven een ander op het perceel gelegen bijgebouw/bedrijfsgebouw meer geschikt is;
- e. de afhankelijke woonruimte dient te worden bewoond door degene(n) die de zorg nodig heeft/ hebben;
- f. de voorziening dient te voldoen aan de eisen van het bouwbesluit;
- g. zakenrechtelijke splitsing is niet toegestaan;
- h. de afhankelijke woonruimte mag geen eigen ontsluiting hebben;
- i. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.

Burgemeester en wethouders trekken de verleende ontheffing zonder nadere afweging in

indien de noodzaak van mantelzorg (als gevolg van verhuizen of overlijden) is komen te vervallen.

7.5.3 Ontheffing aan huis verbonden bedrijfsactiviteit

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 7.4.1 onder b voor de uitoefening van een aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het ten behoeve van de aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen met een maximum van 80 m²;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
- d. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. de activiteit mag niet milieuvergunningplichtig zijn;
- f. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet;
- g. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

Artikel 8 Wonen - Uit te werken

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. parkeervoorzieningen;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

8.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken deze bestemming uit met inachtneming van de volgende uitwerkingsregels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gerealiseerd;
- b. het bebouwingspercentage voor de twee noordelijke bouwvlakken mag voor één bouwvlak niet meer bedragen dan 45 % en voor het andere bouwvlak niet meer dan 55 %;
- c. het bebouwingspercentage van het zuidelijke bouwvlak mag 100 % bedragen;
- d. het maximum aantal gebouwen mag niet meer dan 5 bedragen, met dien verstande dat per bouwvlak niet meer dan 2 gebouwen zijn toegestaan;
- e. het aantal bouwlagen boven het maaiveld mag niet minder bedragen dan 2 en niet meer dan 4;
- f. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 15 m;
- g. de dakhelling van gebouwen mag niet meer dan 30° bedragen;
- h. de oppervlakte van de woningen mag niet minder bedragen dan 160 m²;
- i. het maximum aantal woningen mag niet meer bedragen dan 35;
- j. parkeervoorzieningen dienen hoofdzakelijk binnen het hoofdgebouw te worden gerealiseerd;
- k. tuinen zijn niet toegestaan.

8.3 Bouwregels

Op of in de in 8.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en krachtens het in een zodanig plan bepaalde.

8.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 8.3 voor het bouwen van bouwwerken op of in de gronden, indien:

- a. het bouwplan in overeenstemming is met een ontwerp uitwerkingsplan;
- b. het bouwwerken betreft waarvoor ingevolge of krachtens de Woningwet geen bouwvergunning is vereist.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Het gaat hierbij om de volgende terreinen:

- a. AMK terreinen, archeologische vindplaatsen en oude woongronden, inclusief een zone van 50 m rondom deze gebieden;
- b. gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachting.

9.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. Bij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. In afwijking van het gestelde onder a hoeft de aanvrager van een reguliere bouwvergunning geen rapport als bedoeld onder a te overleggen, indien:
 1. de aanvraag om bouwvergunning betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut. Het gestelde in deze bepaling geldt niet voor ondergrondse kelders;
 2. de aanvraag om bouwvergunning betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering;
 3. de aanvraag om bouwvergunning betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
 4. naar oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- c. Indien uit het onder a genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in b onder 4, blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

9.3 Aanlegvergunning

9.3.1 Aanlegvergunningplichtige werken

Onverminderd het in de Monumentenwet bepaalde is het verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. grondwerkzaamheden, zoals afgraven, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, diepploegen, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleg van drainage, verwijderen van funderingen en aanleg of rooien van bos, boomgaard, boom- of fruitteelt of diepwortelende beplanting.
- b. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. aanleggen van leidingen.

9.3.2 Uitzonderingen

Het onder 9.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen voor zover deze werkzaamheden zich beperken tot reeds geroerde gronden;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik, waaronder de aanleg van teeltondersteunende voorzieningen;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld en een maximale oppervlakte van 100 m²;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken en werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- f. ingeval op grond van de monumentenwet een vergunning is vereist.

9.3.3 Verlening

- a. De onder 9.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een aanlegvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- b. Indien het rapport of andere beschikbare informatie daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

9.3.4 Voorwaarden

Overeenkomstig het in artikel 3.16 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalde kunnen burgemeester en wethouders de aanlegvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen zij voorschriften aan de aanlegvergunning verbinden, waaronder de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde:

- a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 op te nemen indien uit nader onderzoek blijkt dat ter plaatse lagere archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Het gaat hierbij om de gebieden met lage archeologische verwachting.

10.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 2000 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. in afwijking van het gestelde onder a hoeft de aanvrager van een reguliere bouwvergunning geen rapport als bedoeld onder a te overleggen, indien:
 1. de aanvraag om bouwvergunning betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut. Het gestelde in deze bepaling geldt niet voor ondergrondse kelders;
 2. de aanvraag om bouwvergunning betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering;
 3. de aanvraag om bouwvergunning betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
 4. naar oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- c. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

10.3 Aanlegvergunning

10.3.1 Aanlegvergunningplichtige werken

Onverminderd het in de Monumentenwet bepaalde is het verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. grondwerkzaamheden, zoals afgraven, egaliseren, frezen, diepploegen, scheuren van grasland, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleg van drainage, verwijderen van funderingen en aanleg of rooien van bos, boomgaard, boom- of fruitteelt of diepwortelende beplanting;

- b. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. aanleggen van leidingen.

10.3.2 Uitzonderingen

Het onder 10.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen voor zover deze werkzaamheden zich beperken tot reeds geroerde gronden;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik, waaronder de aanleg van teeltondersteunende voorzieningen;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld en over een maximale oppervlakte van 2000 m²;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken en werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- f. ingeval op grond van de monumentenwet een vergunning is vereist.

10.3.3 Verlening

- a. De onder 10.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een aanlegvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- b. Indien het rapport of andere beschikbare informatie daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

10.3.4 Voorwaarden

Overeenkomstig het in artikel 3.16 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalde kunnen burgemeester en wethouders de aanlegvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen zij voorschriften aan de aanlegvergunning verbinden, waaronder de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.

10.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde:

- a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 op te nemen indien uit nader onderzoek blijkt dat ter plaatse hogere archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Ondergeschikte bouwdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

12.2 Afwijkende maatvoering

Bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn opgericht in overeenstemming met de Woningwet, maar in afwijking van dit bestemmingsplan, zijn toegestaan.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Hydrologische beschermingszone

Ter plaatse van de aanduiding "milieuzone - hydrologische beschermingszone" geldt ter bescherming van de waterhuishoudkundige situatie en de voorkomende natuurwaarden, het volgende:

13.1.1 Aanlegvergunning

a Aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 cm onder maaiveld een en ander voorzover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- c. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- d. het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk.

b Uitzonderingen vergunningplicht

Het in a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. zover de daar genoemde werken en werkzaamheden worden uitgevoerd binnen een bouwvlak;
- b. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met uitzondering van permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- c. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen op moment van in werking treden van het bestemmingsplan.

c Verlening

De in a genoemde aanlegvergunning wordt alleen verleend indien door die werken en/of werkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de waterhuishoudkundige situatie niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

d Advies waterstaatsgezag

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een aanlegvergunning als bedoeld in a horen burgemeester en wethouders het ter plaatse bevoegde waterstaatsgezag.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. opslag-, stort- en/of lozingsplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen, grond, stoffen en materialen, behoudens voorzover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond en opstallen;
- b. stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. het geplaatst houden van kampeermiddelen;
- d. een seksinrichting, danwel een escortbedrijf;
- e. detailhandel;
- f. horeca.

Artikel 15 Algemene procedureregels

15.1 Procedureregels ontheffing

Bij het verlenen van ontheffingen overeenkomstig een in dit plan opgenomen ontheffingsbepaling nemen burgemeester en wethouders het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

16.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

16.1.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in 16.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 16.1.1 met maximaal 10 %.

16.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 16.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

16.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

16.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 16.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

16.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 16.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

16.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 16.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan MOB-complex Alverna.

GEMEENTE WIJCHEN

Bestemmingsplan MOB-Complex Alverna

Verbeelding