

Gasthuisbergweg 18 te Wijchen

Ruimtelijke onderbouwing

Auteur	E.C. Philips-Jackson MSc
Verificatie	ing. M. Pleijsier
Kenmerk	2112008
Datum	9 oktober 2012
Versie	2
Bestand	Document1

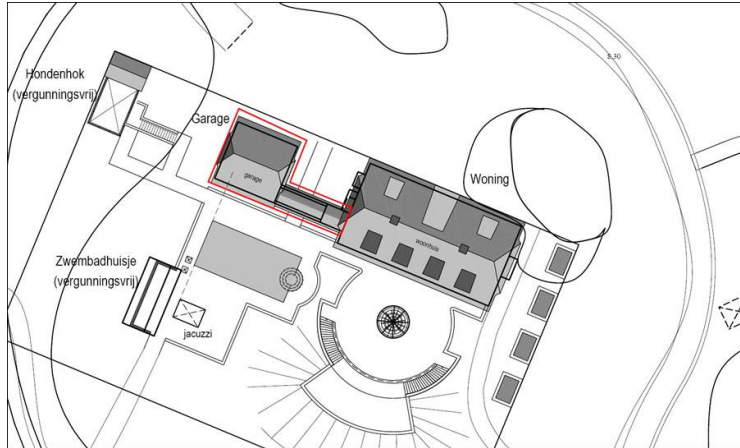
Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Planologische procedure	4
1.4	Geldend bestemmingsplan	4
1.5	Leeswijzer	5
2	BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE	6
2.1	Bestaande situatie en nieuwe situatie	6
3	BELEIDSKADERS	7
3.1	Gemeentelijk beleid	7
3.1.1	<i>Structuurvisie Wijchen</i>	7
3.1.2	<i>Bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen'</i>	7
4	OMGEVINGSASPECTEN	8
4.1	Bodem	8
4.2	Geluid	8
4.3	Luchtkwaliteit	8
4.4	Externe Veiligheid	8
4.5	Milieuzonering	8
4.6	Waterhuishouding	8
4.7	Flora & Fauna	9
4.8	Cultuurhistorie en Archeologie	9
4.9	Kabels en Leidingen	9
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	10
6	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	11
6.1	Overleg	11
7	Conclusie	12

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van de woning Gasthuisbergweg 18 te Wijchen heeft een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van de legalisatie van een garage, corridor en bijkeuken horende bij het woonhuis, zoals weergegeven in figuur 1.



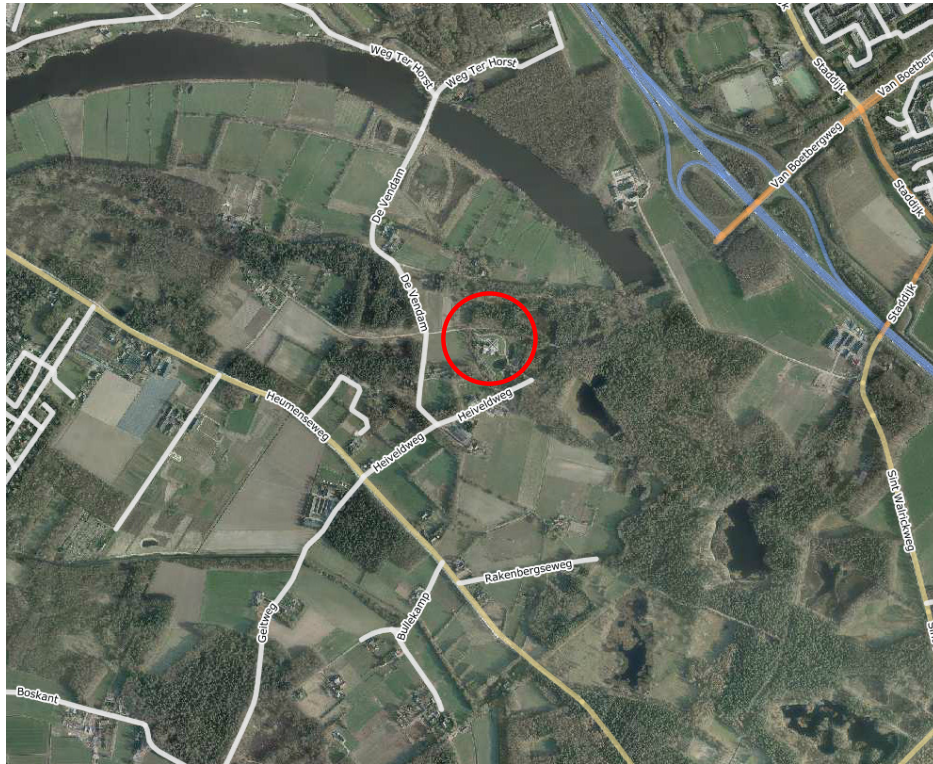
Figuur 1. Ligging ontwikkeling (rood omlijnd)

Onderdeel van de aanvraag is het verzoek aan de gemeente om planologisch afwijking te verlenen voor de legalisatie van de hoogtes van de garage en corridor. Deze passen namelijk niet binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Wijchen (vastgesteld 9 juni 2011).

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft, gelet op het bovenstaande, uitsluitend betrekking op de hoogtes van de garage en overkapping. De garage en overkapping worden hierna 'het plan' genoemd. De gemeente Wijchen heeft geoordeeld dat de bijkeuken binnen het vigerende bestemmingsplan past en wordt in deze ruimtelijke onderbouwing buiten beschouwing gelaten.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is globaal gelegen ten westen van de A73 nabij het dorp Alverna en tussen Wijchen en Nijmegen – Dukenburg in. De ligging is weergegeven in figuur 2, en rood omcirkeld. Het plangebied is gelegen aan de Gasthuisbergweg 18 te Alverna in de gemeente Wijchen en is kadastraal bekend als gemeente Wijchen, sectie D perceelnummer 1376.



Figuur 2: Ligging plangebied ten westen van de A73

1.3 Planologische procedure

Bovengenoemde ontwikkeling wordt planologisch mogelijk gemaakt door middel van een omgevingsvergunning met planologische afwijking zoals bedoeld in artikel 2.12. lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Volgens artikel 3.10 van de Wabo is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing op de voorbereiding van het besluit.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen' en is bestemd voor 'Wonen -1' met de dubbelbestemming 'waarde-archeologie 2' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone- hydrologische beschermingszone'.

De ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat de hoogtes van de garage en de overkapping afwijken van de maximale toegestane hoogtes in het vigerende bestemmingsplan voor bijgebouwen en overkappingen.

De gemeente Wijchen is bevoegd om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, mits de aanvraag voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze is voorzien in dit document.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid en regelgeving omschreven. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van de ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de economische uitvoerbaarheid omschreven en in hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 7 wordt geconcludeerd of er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

2 BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE

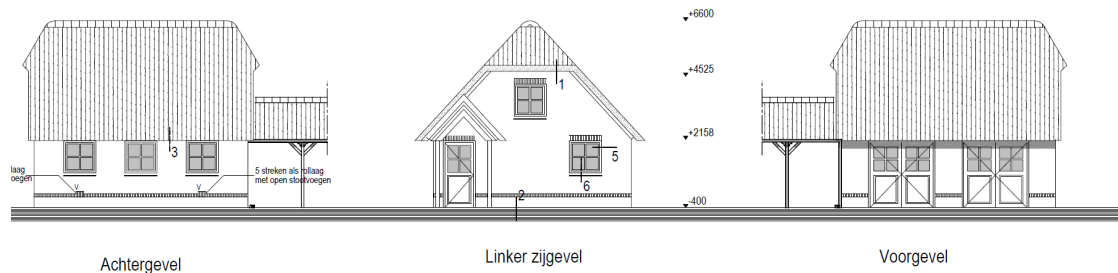
2.1 Bestaande situatie en nieuwe situatie

Gelet op het feit dat de onderhavige aanvraag voorziet in de legalisatie van bestaande bouwwerken, komen de bestaande en de nieuwe situaties overeen.

Op het perceel aan de Gasthuisbergweg 18 te Wijchen is een vrijstaand villa gelegen met een tuin van circa 3.1. hectare met daarin een aantal vergunningsvrije bouwwerken waaronder een hondenhok en zwambadhuisje, zoals weergegeven in figuur 1.

Naast de villa aan de Gasthuisbergweg 18 te Wijchen is een garage, corridor en bijkeuken gerealiseerd. Deze bouwwerken sluiten rechtstreeks aan op de oostzijde van het bestaande woonhuis. De corridor is een gang die dient als aansluiting tussen de garage en de keuken/bijkeuken. De garage en overkapping zijn weergegeven in figuur 3. De garage en overkapping zijn voorzien van een rietendak. De kleursamenstelling komt overeen met het hoofdgebouw.

De garage heeft een nokhoogte van circa 7 meter en de goothoogte is 3 meter. De garage heeft een oppervlakte van circa 60m². De overkapping heeft een hoogte van circa 4 meter en een oppervlakte van 15m².



Figuur 3: Afbeelding garage en overkapping

3 BELEIDSKADERS

3.1 Gemeentelijk beleid

3.1.1 *Structuurvisie Wijchen*

De gemeente Wijchen heeft een structuurvisie opgesteld in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De structuurvisie is grotendeels gebaseerd op de, in 2007 vastgestelde, strategische visie. De Structuurvisie Wijchen is op 29 mei 2009 vastgesteld.

De structuurvisie geeft een overzicht van de verwachte ontwikkelingen binnen de gemeente Wijchen voor de komende tien jaar. De gemeente gaat uit van een compacte groei en het benutten van de potenties van bestaand stedelijk gebied zonder daarbij de bestaande kwaliteit aan te tasten, in combinatie met een vitaal platteland en sterke kleine kernen.

In de structuurvisie is geen beleid verwoord met betrekking tot het uitbreiden van woningen in het buitengebied en bouwhoogtes. Geconcludeerd kan worden dat het plan niet in strijd is met de structuurvisie.

3.1.2 *Bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen'*

Het bestemmingsplan "Buitengebied Wijchen" is van toepassing op de projectlocatie. Binnen dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemmingen "Wonen -1" (artikel 21), "Waarde - Archeologie -2" (artikel 28) en de aanduiding "milieuzone - hydrologische beschermingszone" (artikel 37.1). Deze laatste aanduiding is niet van toepassing gezien het feit dat alle werkzaamheden binnen het bouwvlak van de bestemming "Wonen-1" worden gerealiseerd. Omdat de oppervlakte van het project minder is dan 120 m² zijn de bijbehorende voorschriften echter niet van toepassing.

Artikel 21.2.3. van het bestemmingsplan bepaalt de bouwvoorschriften met betrekking tot bijgebouwen bij een woning. Uit de gemeentelijke toets van het plan op het bestemmingsplan blijkt dat het project in strijd is met een tweetal bouwvoorschriften. Het betreft de nokhoogte van de garage en de hoogte van de overkapping. Deze hoogtes overschrijden de maximale toegestane hoogtes met circa 1 meter. De nokhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 6 meter volgens het bestemmingsplan. De nokhoogte van de garage bedraagt circa 7 meter. De hoogte van de overkapping bedraagt maximaal 3 meter volgens het bestemmingsplan. De feitelijke hoogte van de overkapping bedraagt 4,10. meter.

Vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan dient doormiddel van een ruimtelijke onderbouwing te worden onderbouwd dat de afwijkende hoogtes niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

De afwijkende hoogtes van het plan hebben geen invloed op de bodemkwaliteit.

Ter plaatse van het plangebied is in 2005 een verkennend bodemonderzoek NVN5740 verricht. Er is een risicobeoordeling bodem uitgevoerd waarbij dit rapport als basis is genomen. Uit deze beoordeling bleek dat de bodem geschikt was voor de functie wonen. Het is niet te verwachten dat, gezien het gebruik van deze locatie, de bodem sindsdien verontreinigd is geraakt. Dit in acht nemende heeft de gemeente Wijchen geoordeeld dat een nieuw bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

4.2 Geluid

Het aspect geluid is niet van toepassing. Er is geen sprake van een object in de zin van de Wet geluidhinder.

4.3 Luchtkwaliteit

Het aspect lucht is niet van toepassing. Er is geen sprake van verkeerstoename, daardoor draagt de ontwikkeling niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.4 Externe Veiligheid

Het aspect externe veiligheid is niet van toepassing. Er zijn geen risicobronnen in de directe nabijheid die van invloed zijn op de bestaande woning. De afwijkende hoogtes hebben dus geen invloed op externe veiligheid. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.5 Milieuzonering

Het aspect milieuzonering is niet van toepassing. De ontwikkeling betreft geen kwetsbare functie als het gaat om milieuzonering van eventueel omliggende bedrijven. Ook betreft het hier geen functie waarvoor een milieuzone geldt voor eventueel omwonenden.

4.6 Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is voor ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. In het kader van het vooroverleg ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient overleg gevoerd te worden met de waterbeheerder over de beoogde ontwikkeling. Hiermee wordt voorkomen dat de ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Projecten met een oppervlakte van onder 500m² zijn echter vrijgesteld van een watertoets door het Waterschap Rivierenland. Er dient echter wel aandacht te worden besteed aan het aspect waterhuishouding in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Een van de thema's van de watertoets is waterneutraal inrichten. De aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, moet bij grotere oppervlaktes extra waterberging worden aangelegd. Zo wordt het verlies aan waterberging in de bodem gecompenseerd. Bij plannen met een oppervlakte van 500m² in het stedelijke gebied en 1500m² in het buitengebied is geen

compensatie voor waterberging verplicht. Dit plan heeft een oppervlakte van 120m² en valt dus onder de drempelwaarde in het buitengebied.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure voor het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Wijchen” is een watertoets doorlopen. Gelet op het feit dat de strijdigheid met het bestemmingsplan puur bestaat uit de hoogtes van de bouwwerken en niet de oppervlaktes, deze komen immers overeen met de bepalingen in het bestemmingsplan, kan worden geconcludeerd dat de overweging met betrekking tot waterhuishouding plaats heeft gevonden in het bestemmingsplan Buitengebied Wijchen.

De waterhuishouding binnen het plangebied kan als volgt worden omschreven. De garage en overkapping zijn voorzien van hellende rietendaken waardoor het hemelwater ervan af glijdt in de richting van het aansluitende maaiveld. Het hemelwater wordt afgevoerd via een drainagesysteem langs het straatwerk en vervolgens naar een ‘dyka rainbox systeem’ naar de tuin waar het water infiltreert in de bodem.

4.7 Flora & Fauna

Er zijn geen natuurwaarden aanwezig die geschaad worden door de afwijkende hoogtes van het plan.

4.8 Cultuurhistorie en Archeologie

De afwijkende hoogtes van het plan hebben geen invloed op eventuele cultuurhistorische of archeologische waarden.

In de directe omgeving zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

De locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan een aanduiding ‘Archeologie – Waarde 2’. Dit houdt in dat het gebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Bij ontwikkelingen groter dan 120 m² dient een rapport overlegd te worden waarin de archeologische waarden van de locatie voldoende zijn vastgesteld. De ontwikkeling betreft een oppervlak van circa 85 m². Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.9 Kabels en Leidingen

De afwijkende hoogtes van het bijgebouw en overkapping hebben geen invloed op eventuele aanwezige kabels en leidingen. In het kader van het bestemmingsplan Buitengebied is aandacht besteed aan kabels en leidingen. Hieruit is gebleken dat er geen leidingen aanwezig zijn die het onmogelijk maken om op de betreffende locatie de uitbreiding van de woning te realiseren.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De gemeente Wijchen heeft onderzocht of het plan economisch uitvoerbaar is en is tot de conclusie gekomen dat dit het geval is.

6 MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

6.1 Overleg

Bovengenoemde ontwikkeling wordt planologisch mogelijk gemaakt door middel van een omgevingsvergunning met planologische afwijking (Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening) zoals bedoelt in artikel 2.12. lid 2 van Wabo.

Volgens artikel 3.10 van de Wabo is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd voor een periode van 6 weken. Binnen deze periode kan eenieder een zienswijze indienen tegen het besluit. Na behandeling van de eventuele zienswijzen wordt een definitief besluit genomen.

PM zienswijzen

7 Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat het plan niet in strijd is met het relevante beleid. Het plan voorziet in een afwijking van de hoogtematen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied ten behoeve van de garage en overkapping. Uit de beoordeling van de omgevingsaspecten blijkt dat het plan geen negatieve effecten heeft op de omgeving of andersom. Het plan blijkt uit zowel economisch- als maatschappelijk oogpunt haalbaar.