

GEMEENTE WIJCHEN

Bestemmingsplan Graafseweg 916 en 916a Wijchen



Toelichting

INHOUD

BLZ

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	BELEIDSKADERS.....	7
2.1	Rijksbeleid.....	7
2.2	Provinciaal beleid.....	9
2.3	Gemeentelijk beleid	11
3	HET PLANGEBIED.....	17
3.1	Omgeving planlocatie	17
3.2	Planlocatie en randvoorwaarden	18
4	HET PLAN.....	21
4.1	Stedenbouwkundige uitgangspunten.....	21
4.2	Landschappelijke inpassing plangebied	25
5	HAALBAARHEID VAN HET PLAN.....	27
5.1	Milieu	27
5.2	Natuur en ecologie.....	36
5.3	Economische uitvoerbaarheid	37
5.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6	WIJZE VAN BESTEMMEN.....	39
6.1	Plansystematiek.....	39
6.2	Bestemmingsregels	39

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van het voorliggend bestemmingsplan voor het perceel Graafseweg 916 te Wijchen is het voornemen de huidige bestemming te wijzigen naar een dubbele woonbestemming. Hierbij wordt de bestaande woning behouden en worden de bijgebouwen grotendeels gesloopt. Een deel van de bijgebouwen wordt behouden met als doel om de meest karakteristieke bestaande schuur te benutten als tweede woning. Om dit mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan herzien. Het beleid van de gemeente en hogere overheden vraagt daarbij om een goede ruimtelijke inpassing. Daartoe is een landschapsplan opgesteld, dat een visie bevat op een passende inbedding in de omgeving. Dit landschapsplan is middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan geborgd.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Graafseweg, in het buitengebied van de gemeente Wijchen. De locatie wordt ontsloten door een ventweg langs de Graafseweg, en een insteek die hier haaks op aansluit. Het perceel bestaat momenteel uit een woning met diverse, deels aaneengeschaalde bijgebouwen. Rondom het plangebied liggen enkele percelen met woningen met eveneens diverse bijgebouwen. Aan de noordzijde ligt een terrein voor de stalling van caravans.



Planlocatie





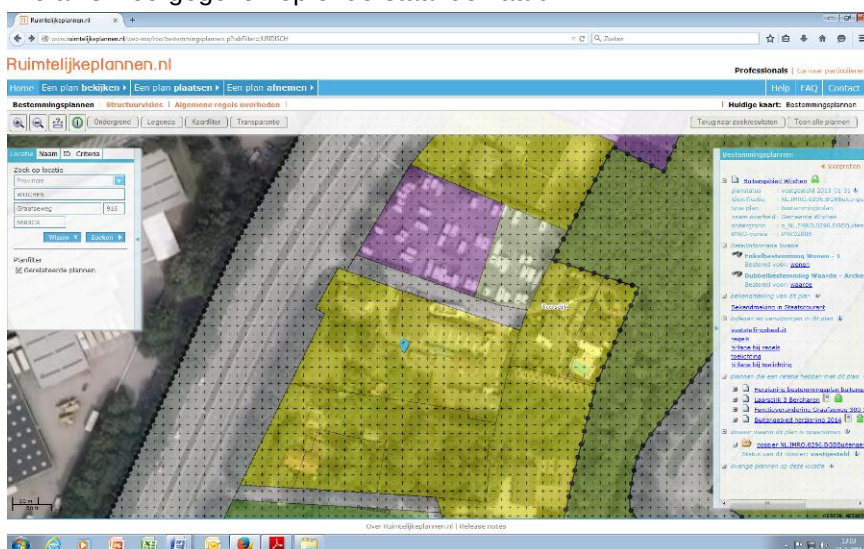
Huidige situatie plangebied

1.3 Bestemmingsplan

Voor de bestaande woning en de te bestemmen tweede woning geldt het Bestemmingsplan buitengebied Wijchen, vastgesteld op 31 januari 2013 en gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl met de identificatiecode NL.IMRO.0296.BGGBuitengebied-DF02. Voor de planlocatie gelden de volgende bestemmingen:

- wonen;
- archeologische dubbelbestemming (geheel gebied).

E.e.a. is weergegeven op onderstaande kaart.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding zijn de meest relevante beleidskaders van rijk, provincie en gemeente aangegeven in relatie tot onderhavige functieverandering. Deze zijn in hoofdstuk 2 samengevat.

In hoofdstuk 3 is de bestaande ruimtelijke en functionele situatie en bijbehorende waardering beschreven. Aan bod komen o.a. een beknopte beschrijving van de planlocatie en de context, de gebiedshistorie en het landschappelijk kader.

Het plan is in hoofdstuk 4 in meerder facetten toegelicht, te weten de sloop in relatie tot de nieuwbouwmogelijkheid en de verankering – ruimtelijk en functioneel – in de omgeving.

Hoofdstuk 5 beschrijft de voor de haalbaarheid van het plan relevante planologische en milieukundige aspecten. Tevens zijn de economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid toegelicht.

In het slothoofdstuk is de wijze waarop het plan juridisch vertaald is in een bestemmingsplan toegelicht.



Vooraanzicht vanaf de ventweg

2 BELEIDSKADERS

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Onderhavige ontwikkeling past binnen het rijksbeleid en is niet in strijd met een van de rijksbelangen.

2.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding en het initiatief leidt niet tot strijdigheid met nationale belangen.

2.1.3 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Daarnaast is ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen.

Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Hiervoor moeten dan 3 stappen worden doorlopen:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet gedefinieerd in het Bro. In de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling ontbreekt¹ een toelichting op de definitiebepaling van het begrip stedelijke ontwikkeling.



Te herbestemmen pand (voorgrond) en bestaande woning (achtergrond)

Ten aanzien van het begrip bestaand stedelijk gebied is in de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling² opgenomen dat in de praktijk zal moeten worden beoordeeld in hoeverre lineaire bebouwing (lintbebouwing) langs wegen, waterwegen of dijken als bestaand stedelijk gebied moet worden aangemerkt.

¹ Nota van Toelichting; Stb. 2012, 388

² Nota van Toelichting, blz. 50; Stb. 2012, 388

In dat licht is de bestaande bebouwingscluster met aaneengesloten bebouwing aan de Graafseweg als bestaand stedelijk gebied aan te wijzen, mede door de concentratie van bebouwing aan beide zijden van de weg.

Indien er sprake is van kleinschalige woningbouw dan voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie als opgenomen in het begrip 'stedelijke ontwikkeling' uit het Bro.³ Met de toevoeging van maximaal 1 extra burgerwoning is sprake van zeer kleinschalige woningbouw, zodat de ladder duurzame verstedelijking uit het Bro niet van toepassing is.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie is met ingang van 17 oktober 2014 in werking getreden. Dit is een structuurplan van de provincie Gelderland. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven.

Deze zijn:

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

Ruimte in kernen en vrijgekomen bebouwing kan worden benut voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het (landelijk) gebied. Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een transformatie binnen bestaand stedelijk gebied waarbij een bestaande woning gehandhaafd blijft en in een bestaand historisch waardevol bijgebouw een tweede woning wordt gerealiseerd. Dit laatste in combinatie met sloop van overtollige bijgebouwen binnen het bestemmingsvlak. Dit alles vindt plaats binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem – Nijmegen. Binnen deze gebieden is bebouwing ten behoeve van wonen en werken onder voorwaarden toegestaan.

De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik legt de focus op het toevoegen van stedelijke functies binnen bestaand stedelijk gebied. Doordat voorliggend initiatief een zeer beperkt programma van 1 extra woning betreft, in combinatie met behoud karakteristieke bebouwing en sloop overtollige bebouwing, wordt voldaan aan de Gelderse ladder.

³ Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, 18-12-2013, 201302867/1/R4 en Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (voorlopige voorziening), 14-01-2014, 201308263/2/R4

2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 is de Omgevingsverordening door Provinciale Staten vastgesteld. De Omgevingsverordening is met ingang van 17 oktober 2014 in werking getreden.

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er één van. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.



Bestaande woning en tuin

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. Voor onderhavig plan is van belang dat het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied (zie ook toelichting bij de Rijksladder in voorgaande paragraaf).

Artikel 2.2 van de verordening bevat de bepalingen voor verstedelijking en wonen, met daarbinnen paragraaf 2.2.1: Gelderse Ladder voor Duurzame verstedelijking.

Daarbinnen is in artikel 2.2.1.1 “Eisen aan toelichting” het volgende opgenomen:

Lid 1

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voorziet in een motivering van de behoefte en locatiekeuze volgens de volgende voorkeursvolgorde :

- a. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte;

Onderhavig initiatief betreft een bijzondere en kleinschalige woonformule, met als belangrijkste doelstellingen de herstructurering in de lintbebouwing aan de Graafseweg waar voormalige bedrijfsbebouwing plaats maakt voor 1 vrijstaande woning (te realiseren in een karakteristiek bestaand bijgebouw), passend in het bebouwingslint. Deze extra woning heeft niet nader onderzocht te worden in relatie tot de marktvraag, aangezien dergelijke kleine aantallen opgaan in de autonome vraag. Daarnaast is de woningbouw het financiële middel om de overtollige opstallen op deze locatie te kunnen slopen en behoud van het karakteristieke bijgebouw mogelijk te maken. Ook dit is een belangrijke aanleiding voor het mogelijk maken van de extra woning.

- b. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a blijkt dat sprake is van een actuele behoefte, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gebouwen door herstructurering, transformatie of anderszins;

Het betreft hier een transformatie van een bebouwde locatie, waarbij de niet voor hergebruik in te zetten vrijkomende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de nieuwe woning in een bestaand pand wordt gerealiseerd. Aan deze voorwaarde wordt aldus voldaan.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Strategische Visie Wijchen 2025

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

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

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

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

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

Om bij te dragen aan deze meerledige doelstellingen, worden op onderhavige locatie de volgende doelen gecombineerd gerealiseerd:

- sloop van overvloedige voormalige bedrijfsbebouwing;
- versterking van de woonfunctie, dit door;
- herbestemming van een bestaand, karakteristiek bijgebouw, en;
- realisatie van een verbeterde ruimtelijke inpassing middels een verbeterde landschappelijke inpassing;
- per saldo een stevige afname van bebouwing en verharding, wat leidt tot versterking van de groene en blauwe structuren.



Bestaande te handhaven groenstructuur Graafseweg

2.3.2 Structuurvisie Wijchen

De structuurvisie Wijchen, die door de gemeenteraad op 9 juli 2009 is vastgesteld, betreft een doorvertaling van de strategische opgaven die zijn geformuleerd in de strategische visie Wijchen 2025.

Uitgegaan wordt van een compacte groei en het benutten van de potenties van bestaand stedelijk gebied zonder daarbij de bestaande kwaliteit aan te tasten, in combinatie met een vitaal platteland en sterke kleine kernen.

De gemeente wil de komende 10 jaar onder meer werken aan:

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

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een buitenplanse omgevingsvergunning dienen de uitgangspunten uit de structuurvisie in acht genomen te worden. Met voorliggend plan wordt hieraan voldaan.

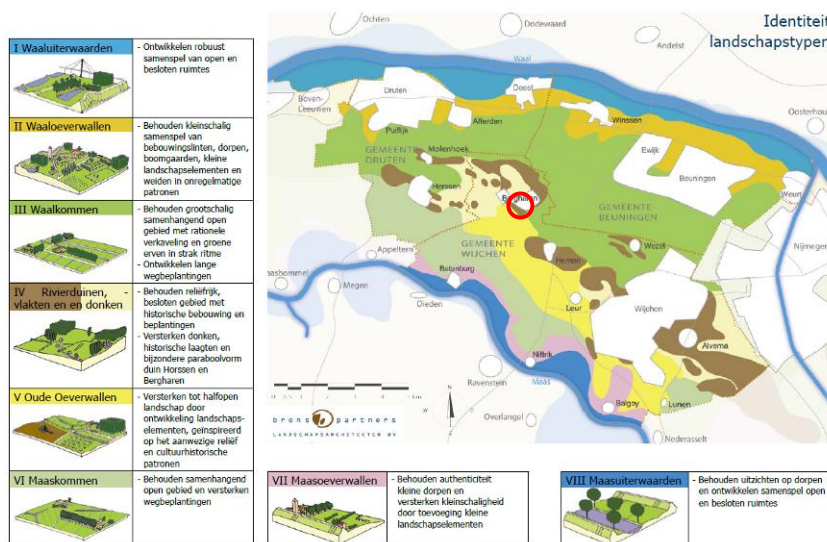
2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan Beuningen, Druten, Wijchen

De gemeenten Beuningen, Druten en Wijchen hebben gezamenlijk een landschapsontwikkelingsplan op laten stellen (december 2006, DLV, Brons & Partners).

Het plan geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden en keuzen in het landschap voor de komende 10 jaar. Daarnaast zijn een aantal projecten benoemd voor de komende 10 tot 15 jaar. Het LOP vormt een vervolg op en herziening van de bestaande landschapsbeleidsplannen.

Het LOP geeft vanuit landschappelijk oogpunt aan welke functies in de deelgebieden gewenst zijn. Voor nieuwe ontwikkelingen en functieveranderingen geeft het LOP de landschappelijke randvoorwaarden aan. Het vormt een beleidskader om de bestaande waarden te behouden en daarnaast dient het plan als toetsingskader voor ontwikkelingen in het landschap.

Het landschap van de 3 gemeenten is opgedeeld in 8 landschapstypes.
Het plangebied ligt op een rivierduin.



Kaart LOP met de planlocatie gelegen in landschapstype IV "Rivierduinen, vlakten en donken".

Voor het landschapstype Rivierduinen staat centraal dat de hoogteverschillen en de historische waarden van het gebied behouden dienen te blijven. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen aansluiten op de bestaande patronen en deze waar nodig met het toevoegen van landschapselementen versterken. Cultuurhistorie dient als inspiratiebron voor de nieuwe ontwikkelingen.

Rivierduinen

Kwaliteiten:

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

Doelen:

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

Voor nieuwe ontwikkelingen op de rivierduinen geldt dat deze bestaande natuur- en landschapswaarden niet moeten verstoren. Individuele of stedelijke uitbreidingen kunnen alleen bijdragen aan de versterking van de identiteit, indien de duinen in hun reliëf of bebossing niet duidelijk herkenbaar zijn.

Onderhavig plan geeft invulling aan deze doelstelling door de extra woning in een bestaand karakteristiek pand te realiseren. Met het plan voor landschappelijke inpassing, zoals dat ook in de planregels van het bestemmingsplan is geborgd, wordt gekomen tot een verbeterde ruimtelijke inpassing. Ook de sloop van overtollige bebouwing draagt bij aan deze doelstelling.



bestaande schuur te transformeren naar woning

3 HET PLANGEBIED

3.1 Omgeving planlocatie

De planlocatie Graafseweg 916 is gelegen tussen de Wijchense bedrijventerreinen (westzijde), recreatiegebied Berendonck (oostzijde) en de kern Alverna (zuidzijde). Het tussenliggende groengebied is gelegen op het rivierduin en kenmerkt zich door een deels besloten karakter met een veelheid van verspreid liggende woonbestemmingen en kleinschalig semi-agrarisch grondgebruik afgewisseld met kleine bosjes en houtwallen. In het gebied bevindt zich een aantal voornamelijk voormalige agrarische bedrijven en recreatieve functies. Inmiddels zijn de meeste locaties bestemd voor burgerwonen, zo ook de percelen die direct grenzen aan de zuid- en oostzijde van Graafseweg 916.

Door de beslotenheid van het Rivierduinenlandschap heeft dit landschap een hogere draagkracht voor nieuwe ontwikkelingen. Op de planlocatie wordt met sloop en hergebruik van een bestaand bijgebouw een kwaliteitsverbetering nagestreefd. Deze kwaliteit wordt versterkt door de bestaande en nieuwe woning landschappelijk verbeterd in te passen. Het realiseren van de extra woning in een bestaande karakteristieke schuur draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

Het beeld vanaf de Graafseweg zal door dit alles niet veranderen. Wel zal het straatbeeld veranderen aan de insteekweg, die de nieuwe woning en de achterliggende woning ontsluiten. Samen met de woningen en ruime tuinen aan de Panhuisweg, ontstaat een logisch afgerond woonensemble, passend in de ter plaatse bosrijke groene omgeving.



Insteekweg met aansluiting op ventweg

3.2 Planlocatie en randvoorwaarden

Het plangebied wordt omgeven door groene tuinen met opgaande beplanting in de vorm van bomen, struwelen en hagen, gedeeltelijk in combinatie met muren en hekwerken. De sloop van de bijgebouwen zal een bijdrage leveren aan het groene karakter van de enclave.

De planlocatie grenst met de zuidzijde en oostzijde aan bestaande (particuliere) tuinen. Deze zijn vrij groot van omvang en deels voorzien van opgaande beplanting, met name aan de perceelsranden, waardoor er reeds enkele groene erfscheidingen aanwezig zijn ter hoogte van de perceelsranden van onderhavige locatie.

De bestaande woning staat nabij de Graafseweg en is gericht naar zowel de weg als de noordelijke insteekweg. Direct achter deze woning staat de karakteristieke schuur, die in het kader van onderhavig bestemmingsplan wordt herbestemd tot burgerwoning.

Aan de zuidzijde van de planlocatie staat ter hoogte van de tuin bij de bestaande woning een struweel bestaande uit gemengde soorten en enkele overstaanders. Op het achterste perceelsdeel staat aan de zuidzijde een ruim 2 meter hoge muur, die aan de oostzijde langs de perceelsrand door loopt als lagere muur met overgroeïende beplanting. Dit zijn beide reeds passende terreinafscheidingen die geen aanpassing vereisen in het kader van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing.

Door de sloop van gebouwen aan de zuidzijde van het perceel ontstaat tussen het struweel en de muur een gat in de erfscheiding. Hier dient de sloop met beplanting te worden gecompenseerd, zodat langs de volledige zuidzijde een aaneengesloten afgeschermd terreinrand ontstaat. De nieuwe aanplant aan deze zijde zal de achtertuin van de nieuw toe te voegen woning op een passende wijze beëindigen en zorgt voor voldoende privacy op dit perceel en het zuidelijk gelegen buurperceel.

Op de oostelijke perceelsgrens staat voor een deel de muur met de overgroeïende beplanting, en voor een ander deel een haag van ongeveer 3.0 meter hoog. De voorgenomen sloop en de functieverandering van het bijgebouw tot tweede woning heeft geen effect op de (groene) erfscheiding ter plaatse en hoeft ook niet gecompenseerd te worden. De volledige oostelijke perceelsrand is reeds goed ingepast. Overigens betreft dit evenals de zuidzijde een perceelsrand die niet grenst aan openbaar gebied maar aan private percelen. Met de goede ruimtelijke overgang en privacy dienen hier geborgd te worden. Hieraan wordt voldaan.

Anders is dat aan de noord- en westzijde, waar het plangebied grenst aan (semi-)openbaar gebied. Aan de westzijde (Graafseweg) hoeft de erfscheiding niet gewijzigd te worden. Hier grenst het perceel aan de ventweg van de Graafseweg en wordt de erfscheiding reeds gemarkeerd door een tuinafscherming van gemetselde kolommen met daartussen een grof stalen raster dat overgroeit wordt met klimop-beplanting (hedera). Vanaf de Graafseweg resulteert dit in een passende en onopvallende tuinbegrenzing, doordat deze aanzienlijk lager ligt dan de Graafseweg. Op aanzienlijk afstand van de ventweg en tussen de ventweg en de tuinafscherming ligt een brede berm met greppel en volwassen bomenlaan. Dit resulteert in een ruimtelijk samenhangend beeld met een hoofdzakelijk groene uitstraling. Doordat deze tuinafscherming een uniforme uitstraling heeft en aaneengesloten is, vormt deze een logische ruimtelijke geleiding naar de noordelijke insteekweg, waar de entree van de bestaande woning en nieuwe woning ontsloten wordt.



Randen planlocatie, bestaande en nieuwe woning

De noordzijde van het plangebied staat in open verbinding met de verharding van de aangrenzende straat. Ter hoogte van de bestaande woning vormt een gebogen tuinmuur een bestaande afscherming. Deze blijft behouden en loopt door tot aan de gezamenlijke erfentree voor de twee woningen. Vanaf hier dient de landschappelijke en ruimtelijke inpassing van de noordelijke perceelsrand versterkt te worden.

Het tot tweede woning aan te passen bestaande bedrijfsgebouw zal een representatieve noordfaçade krijgen die zich richt naar de ontsluitingsweg.

Oostelijk van dit gebouw zal door sloop van de bestaande bebouwing een open 'gat' ontstaan, dat doorloopt tot aan de kleine schutting die meest oostelijk op de perceelsrand staat. De ruimte tussen dit gebouw en de schutting dient te worden voorzien van een haag. Dit mag een geschoren haag zijn, zoals deze ook aanwezig is op de oostelijke perceelsgrens. Hierdoor ontstaat een ruimtelijk eenduidig beeld tussen de planlocatie en de oostelijk gelegen woning van derden.

Zowel direct nabij de nieuwe woning als aan de oostzijde mogen poortelementen worden gerealiseerd, die het tuinperceel bij de nieuwe woning vanaf de noordelijke ontsluitingsweg toegankelijk maken. Bij voorkeur worden deze poorten in hout uitgevoerd, ter ondersteuning van het landelijke karakter.

Rondom het plangebied staan diverse solitaire bomen en boomgroepen waardoor het plangebied zelf voldoende wordt ingebed in het groen. Enkel op de erfscheidingen dient de sloop van de bijgebouwen met beplanting te worden gecompenseerd.



Te behouden erfscheiding oostzijde

4 HET PLAN

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan voor het buitengebied van Wijchen en de locatie is reeds volledig bestemd voor wonen. Het doel is om binnen deze bestemming de bestaande woning te behouden, de bijgebouwen grotendeels te slopen en een deel van de bijgebouwen te herbenutten als tweede woning. De gemeente heeft reeds naar aanleiding van een verzoek van initiatiefnemer aangegeven dat de extra woning naast de bestaande woning onder voorwaarden mogelijk is op basis van een nieuw bestemmingsplan. Immers wordt – in combinatie met aanzienlijke sloop – gekomen tot ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

4.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Te behouden woning

De bestaande woning aan de Graafseweg staat aan de voorzijde van het perceel. Deze woning blijft behouden en zal op basis van de reeds geldende bestemmingsplanbepalingen deels worden gerenoveerd en verbouwd. Deze woning staat met een topgevel naar de Graafseweg gericht en is ontsloten vanaf de insteekweg aan de noordzijde van de woning.



Voorzijde te behouden bestaande woning

Transformatie karakteristiek bijgebouw tot woning

Direct achter de woning staat de bestaande, karakteristieke schuur. Deze is weliswaar in een matige onderhoudsstaat, maar heeft de potentie om hersteld te worden en aangepast tot volwaardige woning. Dit herstel zal met respect voor de karakteristiek van deze schuur plaatsvinden.

Daarbij blijft de beeldbepalende vorm met grote dakvlakken van het zadeldak met lage goten behouden, alsmede een karakteristieke gevelindeling, met grote openingen in de straatgerichte kopgevel en kleinere openingen in de zijgevels.



Naar woning te transformeren schuur

Gezamenlijke erftoegang

Tussen de woning en de schuur zal een gezamenlijke erftoegang worden gerealiseerd. Deze gezamenlijke toegang maakt dat de samenhang tussen de twee gebouwen behouden blijft en dat er een logische ordening van gebouwen ontstaat, waarbij de twee woningen meer gelijkwaardig ten opzichte van elkaar staan en naar elkaar worden gericht.



Op te waardenen gezamenlijke erftoegang

Sloop bebouwing en tuinvorming

Naast en achter de te behouden schuur die wordt omgevormd tot woning, wordt de meest bebouwing gesloopt. Deze bebouwing is niet karakteristiek en deels ook niet bruikbaar bij de beoogde functieverandering. Door de sloop van de bebouwing ontstaat bij de toe te voegen woning een riante tuin met de mogelijkheid om aan de oostzijde een landschappelijk goed ingepaste dierenweide te realiseren. Overigens is de invulling van de tuin niet aan nadere regels gebonden in het kader van de landschappelijke inpassing. Deze regels gelden alleen voor de randen, die van belang zijn voor een goede landschappelijke inpassing.



Te slopen overtollige bebouwing

4.2 Landschappelijke inpassing plangebied

Het planconcept voor een goede landschappelijke inpassing op deze locatie is eenvoudig en doeltreffend gekozen: randen van de planlocatie die reeds goed zijn en niet noodzakelijkerwijs veranderen, kunnen ongewijzigd blijven. Dit betreft met name de zijde Graafseweg en de oostelijke perceelsrand. Plaatsen waar bebouwing op de terreinrand wordt gesaneerd of een ruimtelijk minder passende terreinafscheiding aanwezig is, worden opnieuw ingericht. Zo wordt aan de zuidzijde het 'gat' dat ontstaat met de sloop van de loods ingevuld met struweel en overstaanders, zodat het bestaande struweel aan de zuidwestzijde wordt doorgezet. Hier kunnen de gemengde soorten in het bestaande struweel worden doorgezet.



De landschappelijke inpassing

Aan de noordzijde dient het perceel te worden begrensd met een nieuwe erfscheiding. Er worden twee poorten gerealiseerd die toegang verschaffen tot de tuin van de nieuwe woning. Tussen beide poorten wordt een Beukenhaag aangeplant van 2.0 meter hoog. De haag dient periodiek te worden geschoren om de strakke vorm te handhaven.

Aan de voorzijde van de nieuwe woning wordt geen beplanting aangebracht om de relatie met de straat te behouden. Tussen de bestaande woning en de nieuwe woning komt de oprit voor beide percelen, waardoor ook hier de erfgrans vrij van beplanting kan blijven.

5 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

De functionele mogelijkheden, waarbij bestaande voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt en een nieuwe woning wordt gerealiseerd in een bestaand pand, zijn passend binnen de gegeven beleidskaders. Ten behoeve van de nieuwe woning kan worden voorzien in passende nieuw op te richten bijgebouwen, zo is ook reeds in het vigerende bestemmingsplan gesteld.

5.1 Milieu

Milieu-aspecten mogen niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor de planlocatie en omgeving geldt dat het vigerende bestemmingsplan buitengebied in hoofdzaak een beheersgericht plan is, waarbinnen beperkte functionele ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Voorts legt het plan slechts de bestaande situatie vast. Milieu-aspecten vormen daarvoor geen belemmering. In het plangebied doen zich geen zodanige milieuhygiënische knelpunten voor, dat ingrepen in de bestaande ruimtelijke situatie noodzakelijk zijn. Wel is het van belang dat onderhavige functieverandering plaats heeft binnen een goed woon- en leefklimaat en dat de verandering niet leidt tot onevenredige (milieukundige) gevolgen voor bestaande waarden en functies. Deze paragraaf gaat hier nader op in.

5.1.1 Bodem

In opdracht van dhr. T.A.M. Nijenhuis te Wijchen is, door milieuadviesbureau Amitec BV te Uden, een Historisch bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van Graafseweg 916 te Wijchen. De rapportage is als bijlage 1 bij het bestemmingsplan gevoegd. Hieruit blijkt het volgende.

In juli 2001 is op de locatie (destijds een groter onderzoeksgebied bestaande uit onderhavig perceel en een perceeldeel noordelijk daarvan) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie. Hierbij zijn alleen in de bovengrond streefwaarde overschrijdingen voor de parameters PAK en minerale olie aangetroffen.

Er is tijdens de terreininspectie visueel geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Ten noorden van de onderzoeklocatie, is een ondergrondse brandstoftank aanwezig. Uit de onderzoeken, zoals bekend bij de gemeente Wijchen blijkt ter plaatse van deze tank een verontreiniging is ontstaan. De regionale grondwaterstroming in het eerste watervoerende pakket is volgens de grondwaterkaart overwegend noordwestelijk gericht. Waardoor een mogelijke verontreiniging niet richting de onderzoekslocatie kan verplaatsen.

Om een goed beeld te krijgen van de huidige kwaliteit van de bodem, dient de in 2001 onderzochte ruime locatie deels beschouwd te worden als verdachte locatie, te onderzoeken volgens de onderzoeksstrategie onverdachte locatie. Omdat evenwel het gedeelte dat voor nader onderzoek in aanmerking komt, buiten onderhavig plangebied is gelegen, heeft de gemeente Wijchen op basis van de onderzoeksresultaten geoordeeld dat binnen het plangebied de bodem geschikt is voor de functietoevoeging. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.1.2 Archeologie

Binnen de plansystematiek van het bestemmingsplan buitengebied is aan het volledige plangebied een indicatieve archeologische waarde vertaald in een dubbelbestemming “Archeologie – 2”. Deze houdt in dat indien gronden over een grotere oppervlakte en diepte gestoord worden, voor zover die niet reeds in het verleden gestoord zijn, er voorafgaand archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Kortweg betekent dit dat bij de volgende ingrepen archeologisch onderzoek vereist is:

- voor bouwen het oprichten van een bouwwerk groter dan 120 m², voor zover het niet betreft;
- het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder bestaande ondergrondse kelders), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
- het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering;
- het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld.

Aangezien voorliggend initiatief uitsluitend gericht is op sloop van bestaande bebouwing en functieverandering binnen een reeds bestaand pand, is er geen aanleiding voor het doen van archeologisch onderzoek. Mochten echter bij toekomstige ingrepen de opgenomen onderzoeksdrempels wel worden overschreden, dan dient op dat moment eerst archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Om dit te borgen, is de archeologische dubbelbestemming uit het vigerende plan buitengebied overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

5.1.3 Geluid

De bestaande woning wordt conserverend bestemd. De toe te voegen woonfunctie in de bestaande schuur betreft planologisch een nieuwvestiging van een akoestisch gevoelig object, dat onderzocht moet worden op het aspect wegverkeerslawaai.

In opdracht van de heer T. Nijenhuis, is door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de toekomstige situatie aan de Graafseweg 916 te Wijchen. Het volledige onderzoek is als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Gebleken is dat ten gevolge van de N324, Nieuweweg en de Weg door de Berendonck op alle gevels wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, zijnde 48 dB voor wegverkeerslawaaï. Tevens blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting op de gevels noord en west respectievelijk 51 en 52 dB zijn. Als gevolg van deze waarde zou in een eventueel vervolgonderzoek naar de gevelwering voorstellen worden gedaan om het binnen niveau van 33 dB te garanderen. Een normale gevel van een woning heeft echter minimaal een geluidwering van 20 dB. Geconcludeerd kan worden dat een aanvullende berekening van de karakteristieke geluidwering van de gevel niet noodzakelijk is. De binnenwaarde van 33 dB is gewaarborgd.

5.1.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden door middel van implementatie in de Wet milieubeheer. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging, als de 3 % grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'.

De herbestemming tot 1 woning is een project van dusdanig geringe omvang, dat op voorhand ruim voldaan wordt aan het NIBM-criterium (met een ondergrens van enkele duizenden verkeersbewegingen per dag). Nader onderzoek naar dit aspect is aldus niet noodzakelijk.

5.1.5 Bedrijven en milieuzonering

Door BuroRodoë is in de "Notitie bedrijven en milieuzonering" (maart 2015, bijlage bij deze toelichting) het aspect bedrijven en milieuzonering toegelicht. Uit het onderzoek is gebleken dat bedrijven in de omgeving van onderhavig plangebied op voldoende afstand zijn gelegen om een goed woon- en leefklimaat te kunnen borgen. Andersom leidt de afstand tot bedrijven in de omgeving ertoe dat de toe te voegen woning de bestaande bedrijvigheid niet zal belemmeren.

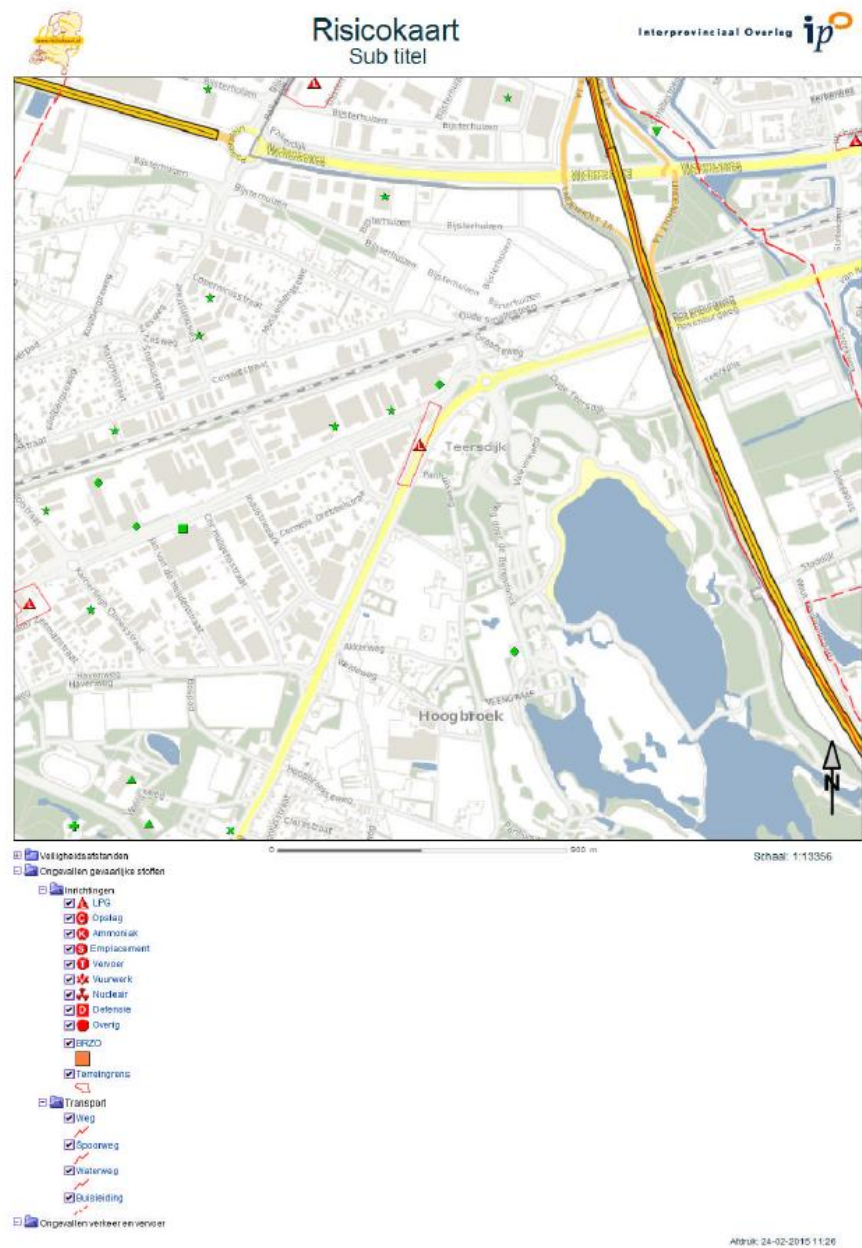
Specifiek is in de notitie het aspect veiligheid in relatie tot de LPG opslag en het vulpunt belicht. Uit de berekeningen die hiervoor gemaakt zijn, blijkt dat de risicotoename als gevolg van de toevoeging van 1 woning dusdanig gering is, dat voldaan kan worden aan de normen die gelden voor dit aspect. Zowel het plaatsgebonden risico als groepsrisico leiden niet tot belemmering voor de toevoeging van de extra woning in het bestaande pand.

5.1.6 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor vervoer met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- bedrijven;
- vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- hoogspanningslijnen;
- ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

Navolgend is ter verduidelijking van de aanwezige risicoveroorzakers een uitsnede van de risicokaart opgenomen. Daaruit blijkt dat risicoveroorzakende activiteiten of inrichting op dusdanig grote afstand van de planlocatie zijn gelegen, dat deze geen negatieve invloed hebben op het plangebied en de daarbinnen beoogde ontwikkeling. Het aspect LPG-tankstation is reeds in voorgaande paragraaf toegelicht. Voor het overige is de afstand tot andere relevante objecten, waaronder de snelweg, dusdanig groot dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavig plan.



Uitsnede risicokaart

5.1.7 Water

Algemeen

Op basis van de Wro en het Bro is de watertoets verplicht bij bestemmingsplannen, inpassingsplannen, buitenplanse omgevingsvergunningen en, buitentoepassingverklaringen van beheersverordeningen. Voor overige plannen dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het nationaal bestuursakkoord water. De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. Het Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en het overleg met de waterbeheerder (wateradvies).

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan.

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Rivierenland. Uit de gegevens die door Pouderoyen Compagnons zijn ingevoerd, volgt dat het plan uitsluitend een functieverandering van bestaande bebouwing betreft. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats die een wezenlijk hydrologisch effect genereert. Waterschap Rivierenland heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland. Verwezen wordt naar de digitale verslaglegging van de watertoets, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

Huidig watersysteem

Op bovenlokaal en regionaal niveau is sprake van omvangrijke diepe grondwatersystemen, waarbij het grondwater zich over grote afstanden en in diep gelegen bodemlagen verplaatst; tussen infiltratie- en kwelgebieden ligt derhalve een lang traject. Het diepe grondwater stroomt van de Nijmeegse stuwwal in de richting van het rivierengebied. Het stroomt overwegend in westelijke richting, maar nabij de rivierduinen ook meer lokaal van de hogere infiltratiedelen naar lagere kweldelen.

Voor wat betreft het ondiepe grondwater wordt het gebied gedomineerd door zeer lokale stromingsstelsels. De rivierduinen en bijbehorende kwelzones in de kommen vormen samen een hydrologische eenheid.

Het rivierduingebied kent infiltratie van neerslagoverschot op de centrale delen en kwelverschijnselen aan de rand. Dit water wordt uiteindelijk door het watergangenstelsel afgevoerd.

Het plangebied is gesitueerd in randstedelijk gebied, op de overgang naar het landelijk gebied. Het maaiveld ligt gemiddeld tussen de 8,0 en 8,5 meter boven NAP, aldus de Atlas Gelderland. Hierin is tevens aangegeven dat de locatie in een zone ligt met Grondwatertrap VII en een gemiddelde hoogste grondwaterstand van 80 tot 120 onder maaiveld kent. De bodem ter plaatse betreft een rivierduincomplex met een zandlaag dikker dan een meter, op een kleilaag en daaronder wederom zand. De ter plaatse aanwezige dikke enkeerdgrond is zeer goed doorlatend.

Gezien de diepe grondwaterstanden en goede doorlatendheid blijkt het plangebied voldoende mogelijkheden te bieden voor de infiltratie van hemelwater. Er zijn ter plaatse geen sloten aanwezig; wel verderop langs de Graafseweg. Ter plaatse van het plangebied ligt uitsluitend een smalle droge greppel. Dit bevestigt dat hemelwater ter plaatse direct infiltreert in de bodem en dat grondwaterstanden relatief diep zijn.

Afvalwater van woonpercelen wordt op de gemeentelijke riolering geloosd.

Ecosysteem

Het plangebied is niet gelegen in de EHS / GO/GNN.

Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

In november 2003 heeft de gemeenteraad de Strategische waternota vastgesteld. De waternota omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen. In het kader van de watertoets moet een vertaalslag worden gemaakt naar de concrete plansituatie. Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor een doelmatige aanleg en beheer van riolering.

De gemeente Wijchen valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het waterschap geeft in het kader van de Wet verontreiniging oppervlaktewater (Wvo) vergunning af voor lozing van afvalwater op het oppervlaktewater en in het kader van de Keur een ontheffing voor ingrepen in watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen. Gemeenten zijn op waterhuishoudkundig gebied onder andere verantwoordelijk voor de zorg voor het inzamelen en transporteren van afvalwater naar het overnamepunt van de Rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI), (gedeeltelijk) onderhoud van wateren en ontwatering (grondwater).

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

Op grond van de Waterwet (artikel 3.5 en 3.6) heeft de gemeente een zorgplicht bij voor inzameling & verwerking van overtollig hemel- en grondwater. Perceeleigenaren dienen hemelwater op eigen perceel verwerken. Indien dit redelijkerwijs niet kan worden geleverd treedt de gemeentelijke zorgplicht in werking. Daarnaast heeft de gemeente een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in openbaar gebied om structureel de gevolgen van grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen c.q. beperken, tenzij niet doelmatig of verantwoordelijkheid provincie of waterschap.

Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

Wateroverlast en volksgezondheid

De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en het voorkomen van schade aan volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. Zo nodig wordt de drooglegging of ontwatering verbeterd (bijvoorbeeld bij lage ligging plangebied of hoge grondwaterstanden).

Binnen het plangebied kan het hemelwater voldoende infiltreren. De planontwikkeling heeft hierop geen nadelige invloed. Door de sterke afname van bebouwd en verhard oppervlak zal dit aspect t.o.v. de bestaande situatie verbeteren.

Afkoppeling en waterberging

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

1. benutting;
2. bodeminfiltratie;
3. vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater;
4. afvoeren via rioolstelsel.

Indien de toename van verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan > 500 m² (stedelijk gebied) of > 1.500 m² (landelijk gebied) dan is het plan op grond van het waterschapsbeleid compensatieplichtig, inhoudende dat aanleg van extra waterberging noodzakelijk is.

De compensatieplicht geldt indien hemelwater afkomstig van dit verharde oppervlak direct of indirect op het oppervlaktewater wordt geloosd. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in dat geval te worden berekend.

De toe te voegen woonbestemming heeft betrekking op reeds bestaande bouw. Voor het overige zal vooral sprake zijn van sloop van bebouwing. Er is geen compensatieplicht voor het realiseren van de woonbestemming, daar deze in omvang minder groot is dan de te saneren bestaande voormalige bedrijfsbebouwing.

Wel gelden er enkele uitgangspunten voor het initiatief. Het hemelwater dient binnen het plangebied te worden verwerkt. Het is niet toegestaan hemelwater naar het openbaar gebied of op de riolering te lozen. Afvoer van het hemelwater naar de belendende percelen is niet toegestaan. Gezien de grote omvang van de 2 woonpercelen en de goede doorlatendheid, kan hemelwater via voorzieningen op eigen terrein volledig infiltreren.

Waterkwaliteit

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan de gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt direct afgevoerd naar de bodem of het oppervlaktewater.

Binnen het plangebied, wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen. Vervuiling van het grondwater is niet aan de orde.

Natuurwaarden

De gemeente streeft naar behoud van natuurwaarden en biodiversiteit. Het bouwplan en toekomstige beheer van de planlocatie mag daarom geen verstoring geven van de vereiste (grond)waterkwaliteit en -kwantiteit.

Van belang is dat natuurlijke grond- en oppervlaktewaterstanden worden beschermd danwel hersteld. Door afkoppeling en infiltratie van (schoon) hemelwater wordt de waterbalans zo min mogelijk verstoord. Hierbij moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van het te infiltreren hemelwater (zie Waterkwaliteit). Dat betekent dat het plan geen negatieve gevolgen mag hebben op de grondwaterstand en de grondwaterstroming. In voorliggend plan worden de natuurwaarden niet geschaad. Daarnaast heeft de ontwikkeling uitsluitend positieve gevolgen voor de grondwaterkwaliteit en – kwantiteit.

Maatregelen

Door de sloop van de bestaande bebouwing en verharding zal per saldo het verharde oppervlak afnemen. Compensatiemaatregelen zijn niet nodig. Evenwel zal hemelwater niet worden aangekoppeld op het gemengd stelsel, maar op eigen perceel infiltreren. Er zijn met het plan geen overige waterschapsbelangen in het geding.

De droogweerafvoer van de nieuwe woning dient te worden aangesloten op het ter plaatse aanwezige gemeentelijke rioolstelsel.

5.2 Natuur en ecologie

Binnen de planlocatie wordt overvloedige bebouwing gesloopt en de aanwezige grote schuur wordt verbouwd tot woonhuis. Ten behoeve van de planologische procedure is het noodzakelijk te onderzoeken welke natuurwaarden actueel in het gebied aanwezig zijn en op welke wijze de werkzaamheden hierop effect hebben. Dit om te voorkomen dat in strijd met de natuurwetgeving gehandeld zal worden. Er is derhalve ecologisch onderzoek op de locatie uitgevoerd door Staro Natuur en Buitengebied. In de rapportage “Quickscan flora en fauna Graafseweg 916 en 916a te Wijchen” (Januari 2015, rapportnummer: 14-0279, bijlage bij voorliggend bestemmingsplan) zijn de volgende onderzoeksconclusies opgenomen:

Beschermde gebieden

De voorgenomen plannen zullen geen negatieve effecten hebben op het Natura 2000-gebied en/of de EHS tot gevolg hebben.

Beschermde soorten

In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan in de tabellen van de Flora- en faunawet, zie onderstaande tabel.

Soort(groep)	Bescherming	Functie plangebied	Mogelijk effect	Ontheffing nodig	Maatregelen
Amfibieën	FFtabel 1	Landhabitat	Ja	Nee, algehele vrijstelling	-
Grondgebonden zoogdieren	FFtabel 1	Leef- en foerageergebied	Nee	Nee, algehele vrijstelling	-
Steenmartere	FFtabel 2	Leef- en foerageergebied	Nee	-	-
Vogels (niet jaarrond beschermd)	Vogels	Foerageer- en broedgebied	Nee	Nee, op voorwaarde uitvoeren maatregelen	Verwijderen van begroeiing buiten het broedseizoen
Vleemuizen	FFtabel 3	Foerageergebied	Nee	Nee	-

Soorten van FFtabel 1

Mogelijk wordt het plangebied gebruikt door enkele grondgebonden zoogdieren en amfibieën die zijn opgenomen in FFtabel 1. De voorgenomen plannen hebben geen effect op zoogdieren en/of amfibieën van FFtabel 1.

Soorten van FFtabel 2

Mogelijk vormt het plangebied een onderdeel van het grotere leefgebied/foerageergebied van de steenmarter. Verblijfplaatsen van steenmarter zijn niet aangetroffen in de gebouwen. De voorgenomen plannen hebben geen effect op het leefgebied/foerageergebied van de steenmarter.

Soorten van FFtabel 3

Het plangebied kan deel uitmaken van het leefgebied van vleermuizen. Voorgenomen plannen zullen geen negatief effect hebben op het foerageergebied van vleermuizen. Vanwege de constructie van de bebouwing kan de aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen redelijkerwijs worden uitgesloten.

Soorten van FFtabel vogels

Het plangebied is geschikt als foerageer- en broedgebied voor algemene vogelsoorten (FFtabel vogels). Als het eventueel verwijderen van bomen en struiken buiten het broedseizoen plaatsvindt, wordt voorkomen dat er negatieve effecten optreden ten aanzien van algemeen voorkomende vogelsoorten.

Aldus zullen door de functieverandering geen wettelijke bepalingen op het gebied van flora en fauna overtreden worden.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt betreft een particulier initiatief waarbij alle kosten voor rekening komen van de initiatiefnemers. De kosten voor de begeleiding van de planprocedure zijn door middel van legeskosten bij de initiatiefnemers in rekening gebracht. Voor de gemeente zijn derhalve aan de ontwikkeling van dit plan geen kosten verbonden. Van een noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro, is dan ook geen sprake. Het verhaal van de kosten is immers anderszins verzekerd.

5.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan zal de regulier procedure van vooroverleg en zienswijzen doorlopen.

6 WIJZE VAN BESTEMMEN

6.1 Plansystematiek

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2012) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Dit geldt met name voor de wijze waarop het bestemmingsplan is gestructureerd en technisch is opgebouwd. Aansluiting is gezocht bij de structuur en inhoud van de vigerende woonbestemming uit de recente komplannen van de gemeente. Hierna is toegelicht op welke wijze de regels zijn vormgegeven ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen.

6.2 Bestemmingsregels

Uitgangspunt is een globaal en flexibel bestemmingsplan, bestaande uit een beperkt aantal bestemmingen. Het bestemmingsplan bevat de bestemming wonen, waarbij ieder perceel een bestemmingsvlak is toebedeeld. Binnen het bestemmingsvlak voor de reeds bestaande woning is de standaardregeling voor burgerwoningen toegepast, zonder bouwvlak. Voor de nieuw te realiseren woning is het bestaande gebouw dat voor deze functiewijziging is aangemerkt, voorzien van een bouwvlak. De woning dient daarbinnen opgericht te worden. Tevens is bij deze nieuwe woning een aanduiding op de verbeelding opgenomen, waarbij in de regels is bepaald dat hier het plan voor landschappelijke inpassing gerealiseerd dient te worden.

Uit het vigerende plan is de regeling voor de archeologische dubbelbestemming overgenomen. Het huidige plan is dusdanig dat er geen archeologische waarden worden aangetast door de functiewijziging. Eventuele toekomstige ingrepen kunnen wel vergunningplichtig zijn. In dat geval dient voorafgaand aan de bodemingreep een archeologisch onderzoek verricht te worden, zo is in de dubbelbestemming bepaald.