GEMEENTE WIJCHEN

BESTEMMINGSPLAN Wijchen Zuid, Woordsesteeg

Dit plan bestaat uit:
Toelichting
Regels
Plankaart

Bijlagen: (separaat)
- Verkennend bodemonderzoek;
- Archeologisch onderzoek;
- Onderzoek geurhinder

SONSBEEK ADVISEURS BV

RUIMTELIJKE ORDENING - STEDEBOUW - LANDSCHAP - ARCHITECTUUR - MILIEU

BURGEMEESTERSPLEIN 2, 6814 DM ARNHEM FAX 026-3513781 TEL 026-4456255

TOELICHTING behorend bij:

Bestemmingsplan Wijchen Zuid, Woordsesteeg

Gemeente Wijchen

SONSBEEK ADVISEURS BV
1984/081210BW

INHOUD TOELICHTING

1. INLEIDING

1. Aanleiding voor het plan 2
2. Ligging van het plangebied 2
3. Geldend plan 2
4. Beleid hogere overheden 4
5. Strategische Visie Wijchen 4
6. Structuurvisie Wijchen 4

2. ONDERZOEK

1. Algemeen 5
2. Inventarisatie 5
3. Woningbehoefte 5
4. Milieuaspecten 6
5. Archeologie 7
6. Waterhuishouding 8
7. Externe veiligheid 8
8. Flora en Fauna 9
9. Verkeer en parkeren 10
9. Economische uitvoerbaarheid 9

3. PLANBESCHRIJVING

1. Algemeen 10
2. Juridische regeling. 10
3. Toelichting op de regels 10

4. OVERLEG EN INSPRAAK

1. Overleg 12
2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid 12

1. INLEIDING

1. Aanleiding voor het plan

Bij de gemeente Wijchen is een verzoek ingediend voor de bouw van een vrijstaande woning tussen de bestaande woningen aan de Woordsesteeg 13 en 15.

De gemeente Wijchen brengt voor de onderhavige locatie voorliggend bestemmingsplan in procedure.

2. Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidrand van Wijchen aan de Woordsesteeg. Het onderstaande kaartje geeft de ligging nader weer.

luchtfoto (Google Maps)

3. Geldend plan

Het gebied is momenteel juridisch geregeld in het bestemmingsplan Wijchen Zuid, dat werd vastgesteld op 27 september 2007 en dat door Gedeputeerde Staten van Gelderland in 2008 werd goedgekeurd.
De gronden hebben nu de bestemmingen “Wonen (W)” en “Archeologisch waardevol gebied”. Voor het betreffende perceel is binnen de bestemming Wonen geen bouwvlak opgenomen. Dientengevolge kan de beoogde vrijstaande woning niet worden gerealiseerd. Het kaartje op de volgende pagina betreft een uitsnede uit de plankaart van het geldende bestemmingsplan.
Het voorliggende plan komt thans in de plaats van de desbetreffende bestemmingen.

4. Beleid hogere overheden

Het bestemmingsplan heeft ook relaties met (beleids)plannen van de Rijksoverheid, de provincie Gelderland, van het Intergemeentelijk Orgaan Rivierenland en van de gemeente zelf.
Hierachter is daarvan een beknopt overzicht opgenomen.

Nota Ruimte
De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. Uitwerkingen van deze Nota zijn onder andere de Nota Mobiliteit, de Agenda Vitaal Platteland, de Nota Pieken in de Delta en het Actieprogramma Cultuur en Ruimte. Met de inwerkingtreding van de Nota Ruimte vervallen de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (Complete versie van okober 1999) en het Structuurschema Groene Ruimte van december 1995.
De nota stelt ‘ruimte voor ontwikkeling’ centraal en gaat uit van het motto ‘decentraal wat kan, centraal wat moet’. De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van ‘toelatingsplanologie’ naar ‘ontwikkelingsplanologie’. ‘Ruimte voor ontwikkeling’ betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer ‘basiskwaliteit’: dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Een aantal ruimtelijke structuren en netwerken dat in belangrijke mate ruimtelijk structurerend is voor Nederland als geheel, vormt samen de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur.
De Nota Ruimte heeft geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

Ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
De inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Elke overheidslaag moet zijn of haar belangen vooraf benoemen en zorg dragen voor de realisatie en/of bor-

ging daarvan. Besloten is dat de nationale belangen die juridische doorwerking vragen, geborgd gaan worden door een algemene maatregel van bestuur (AMvB). De werktitel tijdens de totstandkoming van deze algemene maatregel is 'AMvB Ruimte'. De AMvB Ruimte is ten tijde van de terinzage legging van dit bestemmingsplan nog niet vastgesteld.

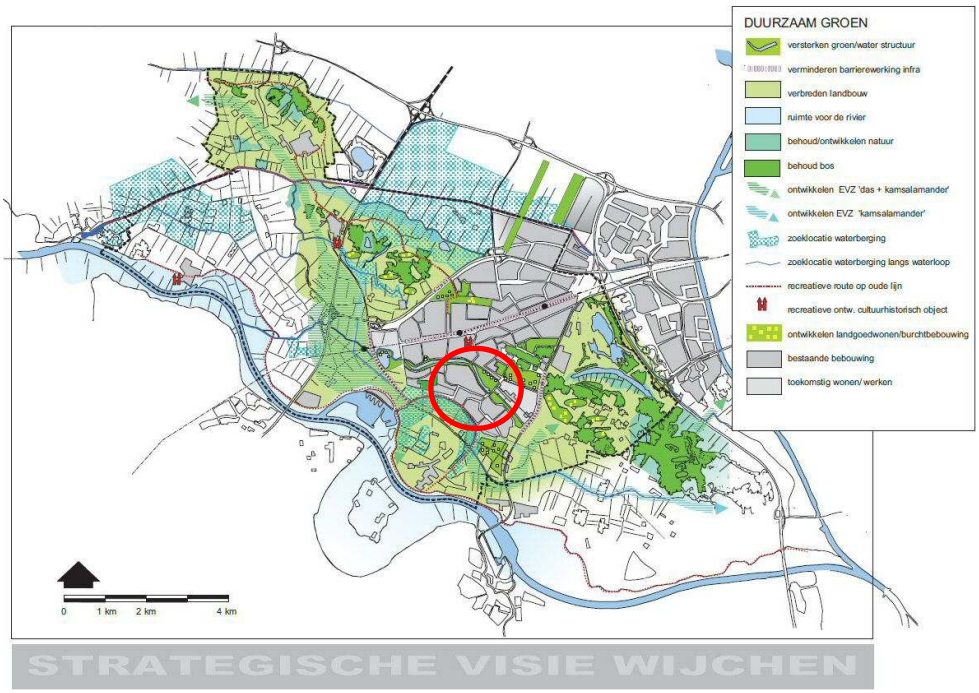
De AmvB Ruimte richt zich hoofdzakelijk op nieuwe ontwikkelingen. Ten aanzien van bestaand bebouwd gebied is opgenomen dat de provincie daar sturing aangeeft in de vorm van een provinciale verordening.
Bij de provinciale verordening wordt het bestaand bebouwd gebied aangewezen. Het bestaand bebouwd gebied wordt binnen een periode van 4 jaar, gerekend vanaf de dagtekening van het desbetreffende aanwijzingsbesluit, telkens opnieuw aangewezen.

Ontwerp Ruimtelijke Verordening Gelderland
Op 3 november 2009 is de ontwerp Ruimtelijke Verordening Gelderland door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Deze wordt naar verwachting begin 2010 behandeld door Provinciale Staten, de provinciale volksvertegenwoordiging. De provinciale verordening richt zich hoofdzakelijk op nieuwe ontwikkelingen en ontwikkelingen die zich buiten de bestaande kommen voordoen.
De ontwerp Ruimtelijke Verordening Gelderland heeft geen directe gevolgen voor dit bestemmingsplan.

Omgevingsplannen provincie Gelderland
De provinciale denkbeelden met betrekking tot de gewenste toekomstige ontwikkeling van het grondgebied van de gemeente Wijchen zijn neergelegd in het Streekplan Gelderland 2005.
Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.
Onderhavig gebied ligt binnen de bestaande kom. Het plangebied ligt op ruime afstand van het gebied dat in het streekplan aangegeven is als waardevol landschap.
Het streekplanbeleid heeft geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

5. Strategische Visie Wijchen

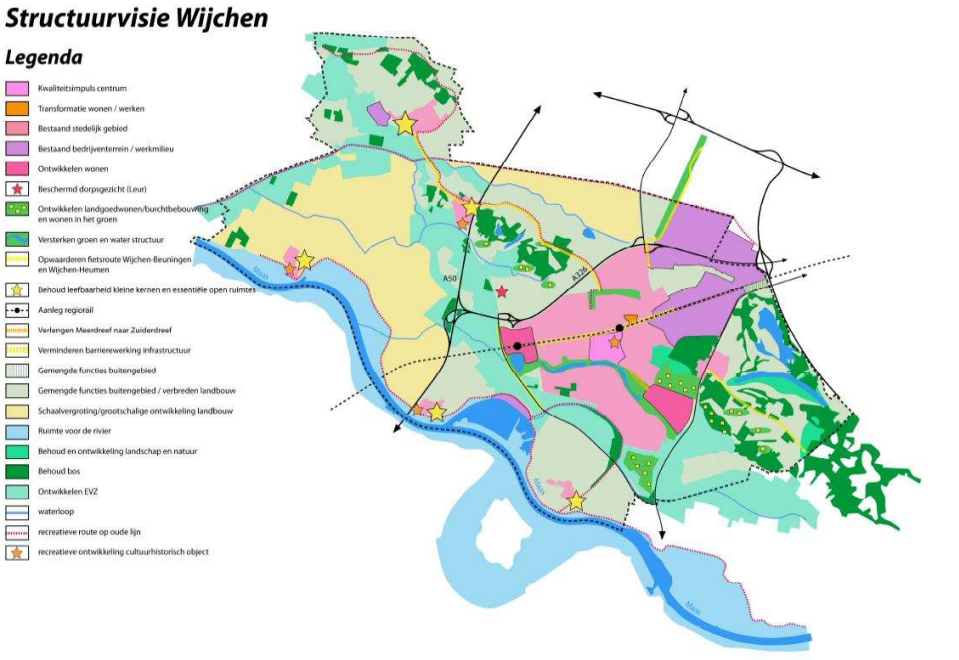
In maart 2007 is de Strategische Visie Wijchen 2025 vastgesteld.
In deze visie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van de gemeente Wijchen tot het jaar 2025.
De visie richt zich op een viertal leidende thema's, te weten; bedrijvig Wijchen, sociaal sterk, duurzaam groen en de Wijchense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



Het gebied aan de Woordsesteeg ligt binnen het gebied dat in de Strategische Visie Wijchen aangeduid is als bestaande bebouwing.
De hier beoogde ontwikkeling is passend binnen de uitgangspunten zoals opgenomen in de Strategische Visie Wijchen.

6. Structuurvisie Wijchen.

De structuurvisie Wijchen, vastgesteld 9 juli 2009, geeft een integraal beeld van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Wijchen.



Uitgangspunt voor de structuurvisie was de strategische visie Wijchen, aangevuld met recent vastgestelde sectorale beleidnotities, bestuurlijke uitspraken en in uitvoering zijnde of op stapel staande projecten.
Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dienen de uitgangspunten uit de structuurvisie in acht genomen te worden. De locatie van de geplande vrijstaande woning ligt binnen het gebied dat op de kaart van de structuurvisie is aangeduid als bestaand stedelijk gebied.
Ten aanzien van inbreiding wordt in de structuurvisie opgemerkt dat:
“Geen nieuwe inbreiding als deze ten koste gaat van de groene en open structuur. Inbreiding enkel daar waar sprake is van herstructurering of transformatie van bestaand gebouwd gebied of daarmee samenhangende compensatie”.

In het geldende bestemmingsplan zijn de onderhavige gronden bestemd voor Wonen (W). De beoogde ontwikkeling is niet strijdig met het geformuleerde beleid in de structuurvisie.

2. ONDERZOEK

1. Algemeen

Aan het voorliggende bestemmingsplan ligt een aantal onderzoeken ten grondslag, waarvan in dit hoofdstuk de resultaten zijn opgenomen. Achtereenvolgens worden de inventarisatie, de woningbehoefte, de milieuaspecten, de archeologie, de waterhuishouding, de externe veiligheid, de flora en fauna, verkeer en parkeren en de economische uitvoerbaarheid behandeld.

2. Inventarisatie

Het perceel is gelegen aan de Woordsesteeg aan de zuidrand van Wijchen tussen huisnummer 13 en huisnummer 15. Voor autoverkeer loopt de Woordsesteeg dood. Woordsesteeg 13 is een voormalige agrarische schuur. Woordsesteeg 15 betreft een woonhuis met een adviesbureau. De gronden behorende tot het plangebied zijn onbebouwd en worden gebruikt als gaarde voor kleinvee.

Woordsesteeg 15

Woordsesteeg 13

3. Woningbehoefte

Uitbreiding van de woningvoorraad in Wijchen zal in de toekomst mede afhankelijk zijn van inbreidingslocaties.
Het aantal te bouwen woningen in dit plan is beperkt en past binnen het beleid van de gemeente ten aanzien van de woningbehoefte in Wijchen.

4. Milieuaspecten

Bedrijfshinder
In de directe nabijheid van dit gebied liggen geen bedrijven die hinder kunnen veroorzaken op de beoogde woonfuncties.
Een nader onderzoek naar bedrijfshinder wordt niet nodig geacht.

Bodemverontreiniging
Omdat de geplande bebouwing een verblijfsfunctie heeft, is een inventariserend bodemonderzoek benodigd.
Door Ecoconsultancy uit Boxmeer is in oktober 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer 10083597).
Het vooronderzoek is verricht conform de NEN 5725:2009 "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek". Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740:2009 "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond".

Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de Bouwverordening, alsmede een bestemmingsplanwijziging. Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.
De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, matig grof zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus. De bovengrond is zeer plaatselijk zwak baksteenhoudend (ter plaatse van boring 5).
Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.
De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met cadmium, zink en PAK. De lichte PAK- en zinkverontreiniging houdt mogelijk verband met de resten baksteen, welke in de bovengrond aangetroffen zijn. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd.
In het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd.
De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen in de grond, niet geheel bevestigd. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw van een woning op de onderzoekslocatie.
Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.
Het onderzoek is als aparte bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Wegverkeerslawaai
Omdat het bestemmingsplan nieuwe geluidgevoelige functies toelaat is nagegaan in hoeverre geluidhinder van wegverkeer gevolgen heeft voor de geplande nieuwbouw woning.
Regelgeving in het kader van de wet Geluidhinder is daarin leidend.
Het betreffende perceel aan de Woordsesteeg ligt niet binnen de wettelijk vastgestelde geluidzone van de Balgoijseweg en de Zuiderdreef.
De afstand tot de Balgoijseweg bedraagt circa 266 meter.
De afstand tot de Zuiderdreef bedraagt circa 220 meter.
De Woordsesteeg zelf is een doodlopende weg waar een maximale snelheid van 30 km/u geldt.
In het kader van de wet Geluidhinder zijn er geen wegen waarnaar onderzoek naar de geluidbelasting vanwege het wegverkeer verricht behoeft te worden.

Woordsesteeg Bron Streetview 2009

De hoeveelheid verkeersbeweging op de Woordsesteeg is overigens zodanig laag dat de grenswaarde van 48 dB als genoemd in de wet Geluidhinder niet overschreden zal worden.

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

Geurhinder
In oktober 2010 is door Schoonderbeek en Partners uit Boxmeer onderzoek gedaan op basis van de Wet geurhinder en veehouderij rapportnummer 10478.R01a. Het onderzoek is verricht voor de nieuwbouwlocatie waarbij is nagegaan of er wordt voldaan aan de wettelijke normen uit de Wet geurhinder en veehouderij. Een agrarisch bedrijf ligt op circa 350 meter de overige agrarische bedrijven liggen op meer dan 600 meter vanaf het plangebied.
Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat:

- Aan het afstandscriterium van 50 meter wordt voldaan.
- Voor de geurbelasting op de woning is de veehouderij aan de Balgoijseweg 80A in Balgoij maatgevend.
- De voorgrondconcentratie die veroorzaakt wordt door genoemde veehouderij voldoet op de zuidgevel van de nieuw te bouwen woning niet aan de wettelijke norm.
- De realisatie van de geplande nieuwbouw schaadt de veehouderij aan de Balgoijseweg 80A echter niet in haar belangen, want tussen het plangebied en de veehouderij zijn namelijk al twee woningen gelegen (aan de Woordsesteeg 12 en 14).
- Bedoelde veehouderij heeft in de bestaande situatie al beperkte ontwikkelmogelijkheden (in de richting van het plangebied), waardoor de nieuwe woning geen extra beperkingen oplevert.
- De heersende geurbelasting c.q. het te verwachten geurpercentage leidt bij de geplande nieuwe woning tot een redelijk goed woonklimaat.

Het onderzoek is als aparte bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Luchtkwaliteit
Vanaf 15 november 2007 is de wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit gewijzigd en is sindsdien opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). Deze wijziging wordt ook wel kortweg de Wet Luchtkwaliteit

2007 genoemd.
In artikel 5.16 van de gewijzigde Wet milieubeheer is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de bevoegdheden uit lid 2 mogen uitoefenen. Als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van een grenswaarde;
- een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 1% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In dit plan wordt mogelijk gemaakt dat er één woning wordt gerealiseerd. Het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van deze wijziging zal dientengevolge niet noemenswaardig veranderen. In het kader van de wetgeving is er geen sprake dat de luchtkwaliteit in betekende mate zal veranderen.
Een nader onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

5. Archeologie

In oktober 2010 is door Ecoconsultancy uit Doetinchem een archeologisch bureauonderzoek en karterend booronderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in rapport 10083598.

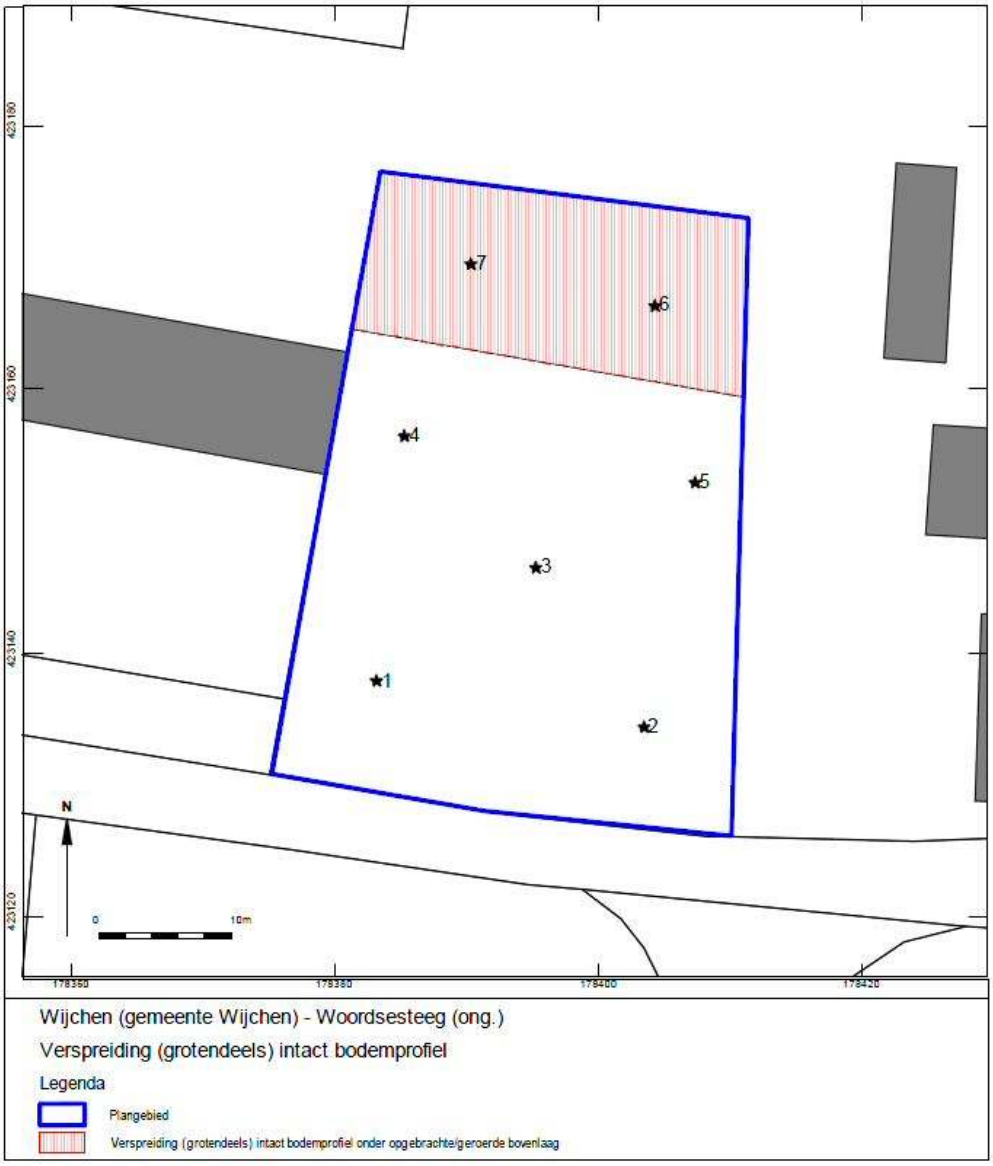
Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. In het bijzonder de ligging op de relatief hoge rivierduin verhoogde de kans daarop. Daarom is aansluitend op het bureauonderzoek een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek uitgevoerd.
De aangetroffen bodemopbouw komt overeen met de verwachting uit het bureauonderzoek, maar bleek binnen de zuidelijke en centrale delen van het plangebied verstoord tot in de C-horizont. Hierdoor worden binnen deze delen geen in situ archeologische resten meer verwacht.
Van het opgeboorde materiaal uit de boringen met een (grotendeels) intact bodemprofiel, binnen het noordelijke deel van het plangebied, zijn zeefmonsters genomen. De in het zeefresidu van deze monsters aangetroffen indicatoren doen de aanwezigheid van een archeologische vindplaats vermoeden, daterend uit de periode Bronstijd - Late Middeleeuwen.
Op basis van de aangetroffen bodemverstoringen binnen de zuidelijke en centrale delen van het plangebied, wordt geadviseerd dit deel van plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen. Binnen het noordelijke deel van het plangebied zijn volgens het huidige planontwerp geen bodemverstorende ingrepen gepland, waardoor eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden bedreigd. Indien de bodem binnen het noordelijke deel ten behoeve van de huidige of toekomstige ontwikkelingen echter dieper dan de bouwvoor (30 cm - mv) verstoord gaat worden, dan vormt dit een bedreiging voor het archeologisch erfgoed.

Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van arche-

ologische waarden worden ten aanzien van de zuidelijke en centrale delen van het plangebied geen aanbevelingen voor behoud van archeologische waarden of vervolgonderzoek gedaan.
Indien de bodem binnen het noordelijke deel van het plangebied verstoord gaat worden tot dieptes groter dan 30 cm -mv, wordt geadviseerd hier een vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek.

De resultaten van dit onderzoek zullen eerst moeten worden beoordeeld door het bevoegd gezag (gemeente Wijchen), die vervolgens een selectiebesluit neemt.

Het onderzoek is als aparte bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.



6. Waterhuishouding

De gemeente streeft ernaar bij nieuwbouwprojecten het regenwater dat op daken en verhardingen valt binnen het plangebied op te vangen.
Hemelwater mag niet op het rioolstelsel van de gemeente Wijchen worden geloosd, maar moet in de bodem geïnfiltreerd worden. Hiertoe wordt een waterhuishoudingsplan opgesteld dat de goedkeuring van de gemeente en de instemming van het waterschap Rivierenland moet hebben.

Waterbeleid gemeente

November 2003 is de gemeentelijke waternota door de gemeenteraad vastgesteld. De waternota omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen. Thema's en uitgangspunten van het gemeentelijk waterbeleid zijn: droge voeten, volksgezondheid, bewaren van water, besparen van drinkwater, schoon water en waterbodems en beleving.
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.
Het GRP is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en van schade aan milieu en volksgezondheid.

Huidig watersysteem

Het plangebied ligt op circa 8.90 m + NAP. Het peil van het noordelijk gelegen woongebied ligt lager op circa 8 m + NAP. De naastgelegen boerderij aan de Woordsesteeg ligt als het ware op een terp met een hoogte van circa 12.80 m +NAP. In zuidelijke richting loopt het terrein af naar de op circa 190 meter afstand gelegen watergang met een hoogte van circa 6.30 + NAP.
Het plangebied ligt binnen Streefpeilenplan Citters I en II, peilvaknummer 94. Het huidige peil varieert tussen 5,40 en 5,65. Het streefpeil van het Waterschap Rivierenland voor dit gedeelte bedraagt 5,6 meter.
Bodemonderzoek ter plaatse heeft aangetoond dat infiltratie in de bodem geen probleem hoeft op te leveren aangezien de bodem hoofdzakelijk uit zand (matig grof, zwak siltig, zwakhumeus) bestaat.

Afkoppeling en waterberging

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport en bewerking van schoon (hemel)water moet worden vermeden door afkoppeling van hemelwater van de riolering (scheiden van schone en vuile waterstromen). 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 waarbij de volgende volgorde de voorkeur verdient: bodeminfiltratie, vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater, afvoeren via verbeterd bestaand rioolstelsel en als laatste afvoeren via gemengd rioolstelsel.
Gezien de grondwaterstanden en bodemopbouw lijkt de planlocatie voldoende mogelijkheden te bieden voor bodeminfiltratie van hemelwater.

Bij de keuze van het soort bergingsvoorziening hanteert het waterschap de trits vasthouden-bergen-afvoeren uit het NBW. In aansluiting hierop hanteert het waterschap de volgende voorkeursvolgorde:
1. Hemelwater vasthouden door hergebruik of infiltratie (bovengronds).
2. Hemelwater bergen in open water.
3. Hemelwater brengen naar kunstmatige bergingsvoorzieningen (wadi's,

bassins, kratten, kelders).

Gezien de bodemopbouw biedt in deze situatie infiltratie mogelijkheden. Type, benodigde dimensionering en locatie van infiltratie- of retentievoorzieningen dient nader te worden bepaald.

Op grond van het waterschapsbeleid is een toename van verhard oppervlak compensatieplichtig indien > 500 m2 (stedelijk gebied) of > 1500 m2 (landelijk gebied), inhoudende aanleg van extra waterberging binnen het plangebied..

Ten gevolge van de geplande ontwikkeling is nagegaan wat de te verwachtte hoeveelheid verhard oppervlak wordt. Er is een berekening gemaakt waarbij het bouwplan en de verwachtte verharding rondom de woning is uitgerekend. Onderstaand kaartje geeft daar een beeld van.
Het verhardingsoppervlak wordt vergroot met circa 458 m2 waarvan 170,2 m2 van de geplande bebouwing en circa 288 m2 voor de verharding rond en om de woning. De toename aan verharding bedraagt circa 458 m2, waardoor het plan niet compensatieplichtig is.

Nieuwbouw woning Woordsesteeg 13a Wijchen
Berekening oppervlakten verharding

SONSBEEK ADVISEURS

Voor plannen met een toename aan verharding tot 5 hectare kan de vuistregel van 436 m³ (bij bui T=10+10%) en 664 m³ (bij bui T=100+10%) waterberging per hectare verharding worden gebruikt.

Op basis van deze vuistregel dient tenminste ruimte gereserveerd te worden om ten minste 19,96 m3 tijdelijk te kunnen bergen.

In het geval van aanleg van een wadi met een diepte van 30 cm zal dan een aan te leggen wadi een minimaal oppervlak van 66,5 m2 dienen te hebben.

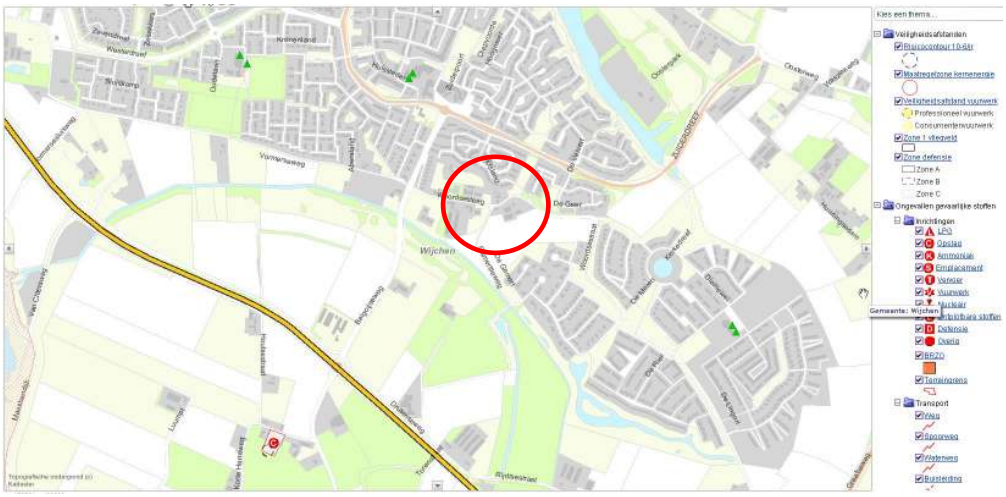
Om de totaal benodigde berging in het plangebied te behalen door infiltratiekratten onder de tuin aan te brengen dienen er 103 kratten van (lxbxh) 1.00 x 0.50 x 0.39 aangebracht te worden. De totale oppervlakte die benodigd is om de benodigde berging te behalen bedraagt 51,5 m². De onderkant van de infiltratievoorziening (bergingsmedium) dient minimaal 0.50 m boven gemiddeld hoogste grondwaterstand te worden geprojecteerd. Er wordt geen rekening gehouden met afstroming vanaf het onverharde oppervlak naar het berging- c.q. infiltratiemedium.

Het terrein is van voldoende omvang om de benodigde berging ter plaatse te realiseren.

De vuilwater aansluiting wordt op het bestaande rioleringsstelsel gerealiseerd.

7. Externe veiligheid

Met behulp van de Risicokaart van de provincie Gelderland is vastgesteld of er in de nabijheid van de locatie risico-objecten met mogelijke effecten op de geplande woonfunctie zijn. Volgens de gegevens van de provincie zijn deze niet aanwezig.
Hierachter is een uittreksel uit de risicokaart opgenomen. Het plangebied is gelegen binnen de cirkel.



Uittreksel risico kaart plangebied *bron provincie Gelderland*

8. Flora en Fauna

De onderhavige bouwlocatie betreft een onbebouwd terrein waar gras is ingezaaid ten behoeve van het verzorgen van klein huisvee. Op het terrein staat één kleine boom.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in gebieden die volgens de Natuurbeschermingswet (waaronder Vogelrichtlijngebied en Habitatrichtlijngebied) zijn beschermd. De ontwikkelingen hebben daarnaast evenmin negatieve effecten op Natuurbeschermingsgebieden.
Een nadere toetsing is in dit verband niet aan de orde.

Vogel- en Habitatrichtlijn
Het plangebied is niet gelegen binnen of nabij gebieden die volgens de Natuurbeschermingswet (waaronder Vogelrichtlijngebied en Habitatrichtlijngebied) zijn beschermd. De ontwikkelingen hebben daarnaast evenmin negatieve effecten op Natuurbeschermingswetgebieden.
Een nadere toetsing in dit verband is niet aan de orde.

Plangebied
Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen plant- en diersoorten op grond van de Flora- en Faunawet.

Gezien het huidig gebruik van de grond als gaarde (gras) ten behoeve van kleinvee wordt geen nader onderzoek nodig geacht.
Er zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied met betrekking tot het aspect flora en fauna.

9. Verkeer en parkeren

Nagegaan is in hoeverre de geplande ontwikkeling raakpunten heeft met het beleid ten aanzien van verkeer en vervoer en parkeergelegenheid.
Het gemeentelijk Verkeers en vervoerplan, bevat de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid voor een periode van tien jaar (2006-2016).
In essentie gaat het voor de gemeente om:
- het garanderen van de bereikbaarheid;
- de verantwoordelijkheid voor een verkeersveilige situatie en;
- een leefbare gemeente waarin verkeershinder wordt geminimaliseerd.

In de gemeente Wijchen gelden ten aanzien van de parkeernormen de volgende randvoorwaarden:

Woningcategorie	Parkeernorm
Goedkoop	1,4 – 1,7
Middel	1,7 – 1,9
Duur	1,9 – 2,1

Binnen het eigendom zal parkeergelegenheid voor 2 personenauto's worden gecreëerd.

Voor de planlocatie spelen er in het kader van het gemeentelijk Verkeers- en vervoerplan geen bijzondere aspecten. Op de locatie wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

9. Economische uitvoerbaarheid

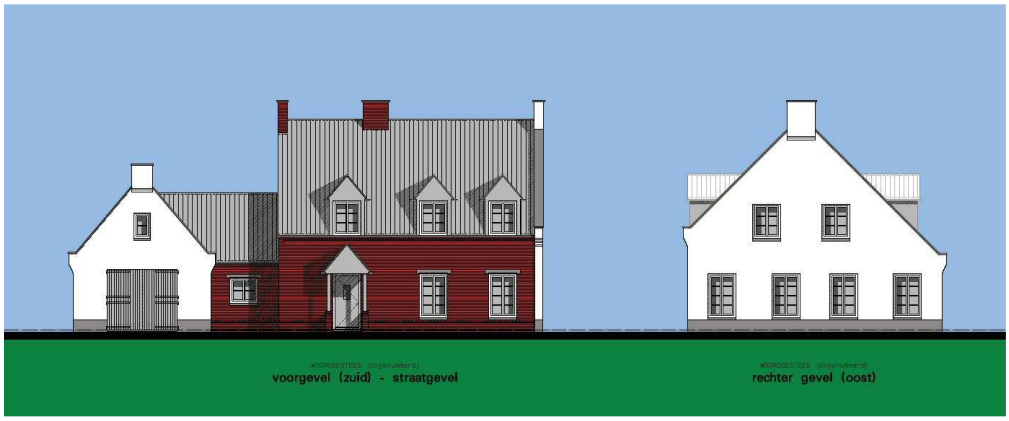
De activiteiten worden geheel door belanghebbenden voorbereid, uitgevoerd en bekostigd. Eventuele kosten die gemaakt dienen te worden voor de aanpassing van de bestaande infrastructuur worden eveneens door belanghebbenden gedragen.

3. PLANBESCHRIJVING

1. Algemeen

Het voorliggende plan maakt de ontwikkeling van een vrijstaande woning mogelijk. In het ontwerp is met de goot- en bouwhoogte aansluiting gezocht bij de aangrenzende bebouwing.
Hieronder is het beoogde bouwplan opgenomen. In het navolgende hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische vertaling in plankaart en regels.

Situering bouwplan



Aanzicht voorgevel

2. Juridische regeling.

Dit bestemmingsplan is opgesteld op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zoals deze geldt vanaf januari 2010. Het bestemmingsplan omvat een verzameling geometrisch bepaalde objecten, die is opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem en die te raadplegen is via een interface, zoals een website. Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening zoals in het besluit Ruimtelijke ordening is aangegeven. Deze standaarden betreffen regels over de vormgeving (SVBP2008), naamgeving en kwaliteitskenmerken van bestanden (STRI2008) en de plansystematiek (IMRO2008).
Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Een volledige verbeelding daarvan op papier wordt gelijktijdig vastgesteld.
De volledige verbeelding op papier voor dit bestemmingsplan omvat deze toelichting, de bijlagen bij de toelichting, de regels en een kaartblad schaal 1:500.
Indien na vaststelling de inhoud van het langs elektronische weg vastgelegde bestemmingsplan, en die van de verbeelding daarvan op papier tot een verschillende uitleg aanleiding geeft, is de eerstbedoelde inhoud beslissend.

De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming Wonen gekregen. Binnen de bestemming Wonen wordt mogelijk gemaakt dat ten hoogste één woning gerealiseerd kan worden. De vrijstaande woning dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden, daarbij zijn de maximale goothoogte en bouwhoogte aangegeven. Voor de mogelijke bijgebouwen geldt dat deze dan wel binnen het bouwvlak dan wel binnen de aanduiding bijgebouwen gerealiseerd moeten worden. Voor zover het de bestemming “Wonen” betreft is aansluiting gezocht bij recent in procedure gebrachte bestemmingsregelingen voor gelijksoortige vrijstaande woningen. Naar aanleiding van het uitgevoerde archeologisch onderzoek heeft ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologisch waardevolle elementen alleen het noordelijke gedeelte van de gronden de bestemming Waarde - Archeologie gekregen.

3. Toelichting op de regels

In deze paragraaf worden per bestemmingsartikel een korte beschrijving en uitleg gegeven. De artikelen zelf zijn te vinden in de regels van dit plan.

Artikel 1. Begrippen
De begripsbepalingen geven definities van in de regels gehanteerde begrippen.

Artikel 2. Wijze van meten
In dit artikel wordt de wijze van meten van de in de regels gehanteerde maten beschreven.

Artikel 3. Wonen
Deze bestemming geldt voor de geplande woning. Aansluiting is gezocht bij de bestemmingsregelingen die recent door de gemeente in procedure gebracht zijn. In het bestemmingsartikel zijn onder meer goothoogte en bouwhoogte vastgelegd alsmede het aantal te realiseren woningen.

Artikel 4. Waarde - Archeologie
De bestemming "Waarde - Archeologie" is op basis van het uitgevoerde archeologische onderzoek toegekend aan het achterste gedeelte van het plangebied.

In de **artikelen 5 tot en met 9** zijn een aantal algemene regels opgenomen, die hierachter worden toegelicht.

Artikel 5. Anti-dubbeltelbepaling
Deze bepaling is overeenkomstig de wettelijke vereisten opgenomen in alle nieuwe bestemmingsplannen om grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing te laten.

Artikel 6. Algemene Gebruiksregels
In dit artikel worden bepaalde vormen van gebruik benoemd, die voor alle gronden binnen het plangebied zijn uitgesloten.

Artikel 8 Overgangsrecht
Dit artikel is overeenkomstig de wettelijke vereisten opgenomen.

Artikel 9 Slotregel
In dit artikel is de aanhaaltitel opgenomen.

4. OVERLEG EN INSPRAAK

1. Overleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het plan voorgelegd aan:

- Het Waterschap Rivierenland

2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid

Zienswijzen
De voorbereiding van het besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan zal, zoals voorgeschreven in artikel 3.6 Wro, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (de uniforme openbare voorbereidingsprocedure) in het kader van de zienswijzen gedurende zes weken voor een ieder ter visie worden gelegd. Eventuele ingediende zienswijzen zullen in de besluitvorming worden betrokken.