

Toelichting

Klaverpad 11 Wijchen

IMRO-idn:	NL.IMRO.0296.WOEZklaverpad11-DFBP
planstatus:	definitief
datum:	augustus 2018

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel.....	7
1.2	Ligging plangebied.....	7
1.3	Geldend bestemmingsplan en afbakening plangebied	9
1.4	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Gebiedsvisie.....	11
2.1	Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur, bestaande situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	14
Hoofdstuk 3	Beleidskader	17
3.1	Algemeen.....	17
3.2	Rijksbeleid.....	17
3.3	Provinciaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten.....	21
4.1	Algemeen.....	21
4.2	Bedrijven en milieuzonering.....	21
4.3	Bodem	22
4.4	Wegverkeerslawaaï	23
4.5	Luchtkwaliteit	23
4.6	Externe veiligheid	24
4.7	Geur	26
4.8	Waterparagraaf	27
4.9	Ecologie	32
4.10	Cultuur & archeologie	33
4.10.1	Cultuurhistorie.....	33
4.10.2	Archeologie.....	35
4.11	Verkeer en parkeren.....	36
Hoofdstuk 5	Juridische opzet.....	37
5.1	Inleiding	37
5.2	Algemene opbouw van de regels	37
5.3	Dit bestemmingsplan.....	39

Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	40
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	40
6.2	Overleg en inspraak.....	40
6.3	Gewijzigde vaststelling definitief plan.....	40
Bijlagen bij de toelichting		41
Bijlage 1	inrichtingsplan	41
Bijlage 2	bodemonderzoek	41
Bijlage 3	watertoets	41
Bijlage 4	quickscan flora en fauna.....	41
Bijlage 5	archeologisch onderzoek.....	41

Overzichtskaart



Globale ligging plangebied, bron: PDOK – publieke dienstverlening op kaart

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan het Klaverpad 11 in Wijchen ligt een perceel met deels de bestemming wonen en deels de bestemming agrarisch. Op het perceel staat een eenvoudig woonhuis en een groot vrijstaand bijgebouw, dit betreft een voormalig bedrijfsgebouw.

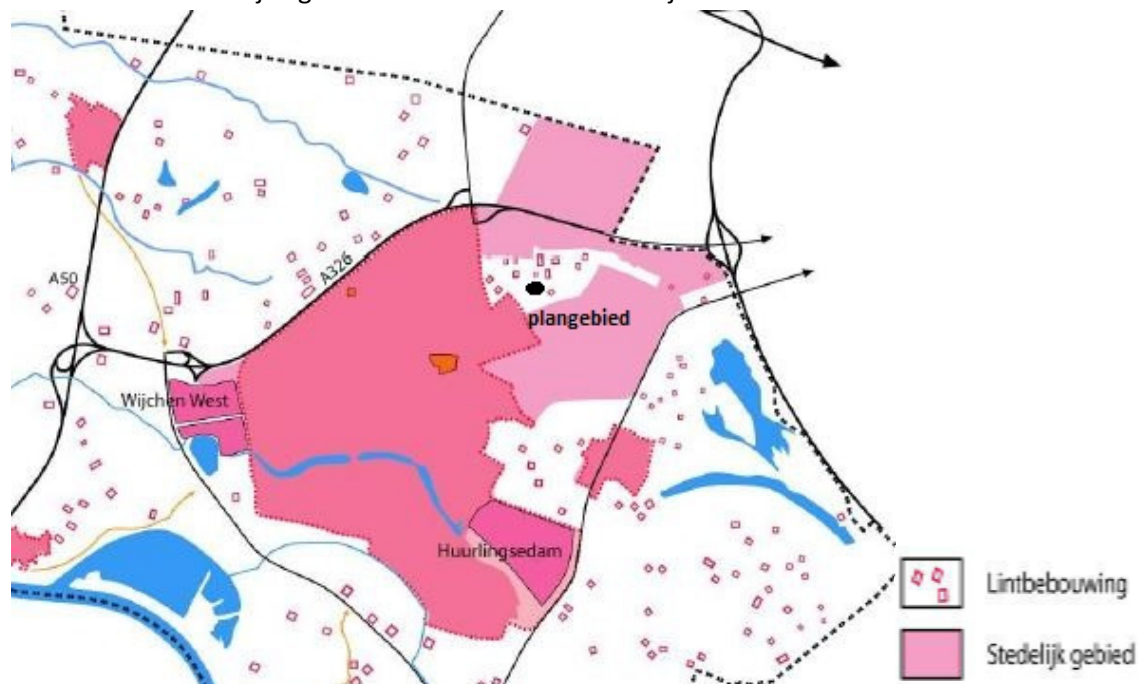
Het doel is om het bestaande woonhuis te amoveren en een nieuw woonhuis enigszins noordoostelijk te bouwen. Deze komt dan buiten de huidige bestemming wonen en deels in de bestemming agrarisch. Het bestaande bijgebouw wordt eveneens gesloopt, er wordt een nieuw bijgebouw gebouwd. De omvang van het nieuwe bijgebouw wordt kleiner dan de bestaande situatie, maar is groter dan de standaardafmetingen, er wordt gebruikt gemaakt van de zgn. slooibonusregeling. Voor de inrichting van het perceel is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld.

Het college van B&W van de gemeente Wijchen heeft bij wijze van vooroverleg op 14 augustus 2017 ingestemd met deze ontwikkeling. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken dient het voor het plangebied geldende bestemmingsplan te worden herzien.

De agrarische bestemming wordt gewijzigd in wonen, zodat het hele perceel de bestemming wonen heeft. Op het perceel is één woonhuis mogelijk, er is geen sprake van een extra woonhuis of anderszins aanvullende (bouw-)mogelijkheden, en daarnaast een bijgebouw van maximaal 165m² oppervlakte. Voor de inrichting van het gebied is een inrichtingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in Woezik, noordoostelijk van Wijchen. Het ligt direct noordelijk van het bedrijventerrein Oost en op ca. 450 meter ten zuiden van bedrijvenpark Bijsterhuizen. Het gebied Woezik is het landelijke gebied tussen deze beide bedrijventerreinen.



plangebied als landschappelijke enclave tussen woongebied Wijchen en de bedrijventerreinen Bijsterhuizen en Oost, bron afbeelding: Structuurvisie Wijchen

Het plangebied omvat het perceel Klaverpad 11, dit ligt op de hoek van het Klaverpad met de Ploegweg. Deze komen, op het noordoostelijke deel van het perceel, samen op een kenmerkende vijsprong.

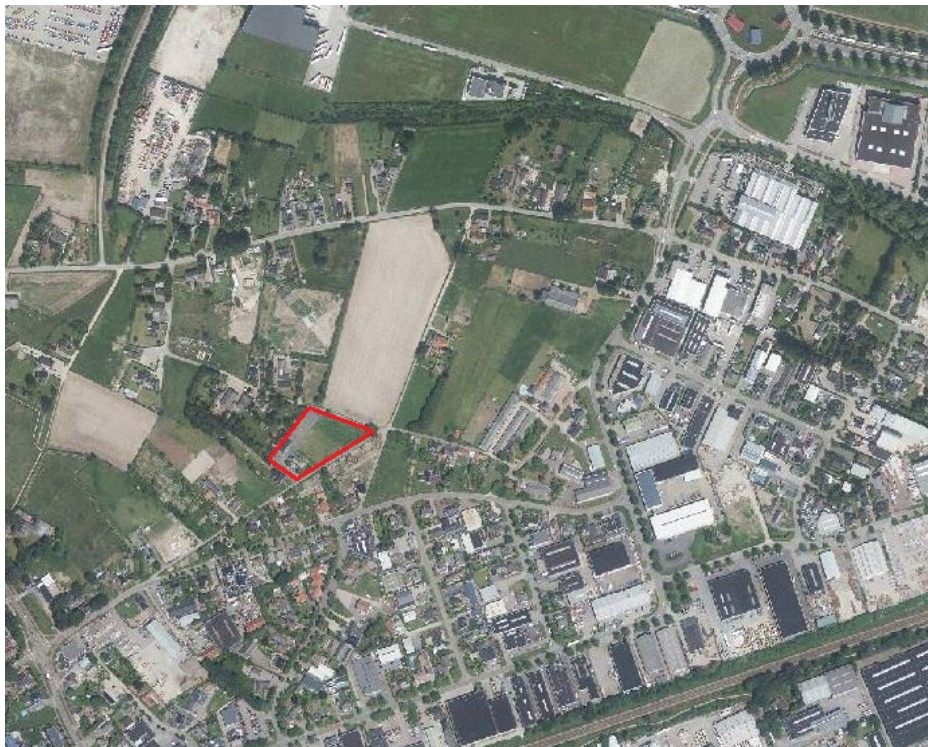
De omliggende bebouwing bestaat voor een belangrijk deel uit vrijstaande woonhuizen met een landelijk karakter. De tussenliggende landerijen zijn met name in gebruik als weiland.



foto van het bestaande huis



zicht vanaf de hoek Klaverpad - Ploegweg



luchtfoto omgeving met globale aanduiding van het plangebied, bron: kadaster



luchtfoto plangebied, bron: kadaster

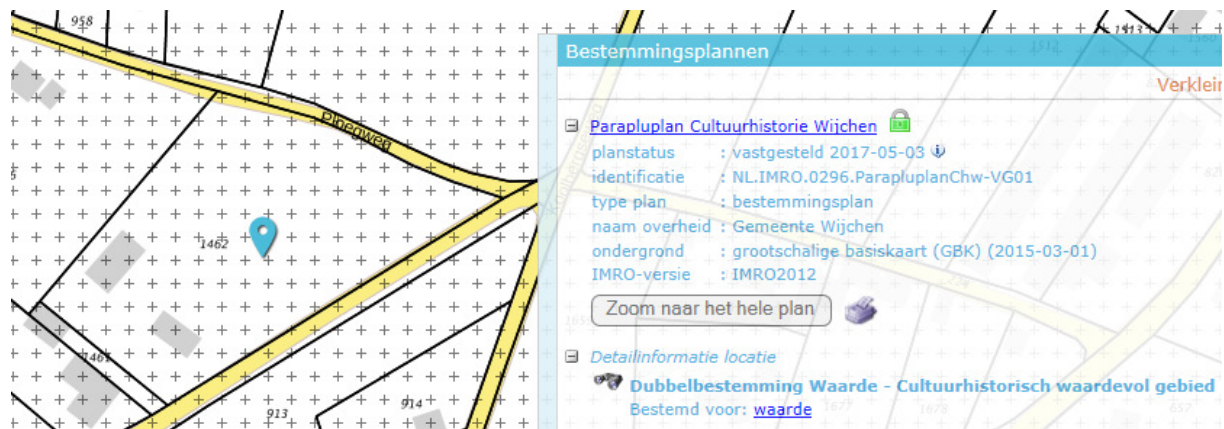
1.3 Geldend bestemmingsplan en afbakening plangebied

Voor deze locatie is het geldende bestemmingsplan Woeziksestraat e.o., vastgesteld 25 maart 2004. In dit vigerende bestemmingsplan is voor het plangebied Klaverpad 11 gedeeltelijk de bestemming woondoeleinden en gedeeltelijk de bestemming agrarisch gebied opgenomen.



verbeelding huidig bestemmingsplan met aanduiding plangebied en deel van de legenda, bron: ruimtelijkeplannen.nl

Daarnaast is voor het hele grondgebied van de gemeente Wijchen het parapluplan Cultuurhistorie Wijchen vastgesteld op 3 mei 2017. Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming cultuurhistorisch waardevol gebied.



verbeelding parapluplan Cultuurhistorie, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit de regels, de verbeelding en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de gebiedsvisie beschreven. Eerst komt de ruimtelijke structuur van de huidige situatie aan de orde en daarna de ruimtelijke en functionele beschrijving van de nieuwe ontwikkelingen.
- In hoofdstuk 3 is het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen weergegeven voor zover dat op het plangebied van toepassing is.
- In hoofdstuk 4 komen de uitkomsten van de onderzoeken met betrekking tot milieu- en omgevingsaspecten als bodem en archeologie.
- In hoofdstuk 5 volgt de juridische planbeschrijving. In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de juridische regeling is vormgegeven.
- In hoofdstuk 6 tenslotte komen de economische uitvoerbaarheid en het gevoerde overleg aan de orde.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur, bestaande situatie

Historie

Het plangebied ligt ten zuiden van de Woeziksestraat. De Woeziksestraat loopt min of meer parallel aan de komgronden (kleigrond) aan de noordzijde van de Woeziksestraat en rivierduin (zavelgrond) aan de zuidelijke kant. Het perceel Klaverpad 11 is gelegen op de rivierduin.



bodemkaart, bron: PDOK viewer

De grens tussen de verschillende bodemtypen is nu nog vaag te herkennen aan een lichte glooiing in het landschap, aan de bebouwingsdichtheid en het verschil in verkaveling van de twee gebieden. Het perceel Kavelpad 11 en de aansluitende percelen hebben een duidelijk minder gestructureerde kavelvorm die kenmerkend is voor de zavelgronden. De kavels ten noorden van de Woeziksestraat, die in de komgronden gelegen zijn, hebben een meer gestructureerde verkaveling in NO-ZW richting.

Het plangebied is sinds het einde van de 19^e eeuw bebouwd. De huidige woning en bijgebouw dateren uit 1995. Om deze bouw mogelijk te maken zijn een boerderij, uit waarschijnlijk eind 19^e eeuw en een aantal schuren gesloopt. Deze schuren dateerden uit de periode 1960 – 1970. De boerderij heeft oostelijk van de huidige woning gestaan. De voorgevel, zo laat een foto zien, stond op circa 5 meter van de weg.



foto van de in 1994 gesloopte boerderij



topografische kaart 1875 bron: topotijdreis – kadaster

Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in het “Landschapspark Woezik”. Het landschapspark Woezik geldt als een semi-agrarische enclave met een gevarieerd landschapsparkachtig karakter tussen Bedrijventerrein Oost en bedrijventerrein Bijsterhuizen.

De Woeseksestraat is daarin de belangrijkste ruimtelijke drager. Daarnaast bepalen de doorsnijdingen van landwegen en waterloop mede de structuur van het tamelijk open landschap.

De erven zijn voorzien van een passende beplanting, waardoor elk erf, of een groep erven, als ruimtelijke eenheid herkenbaar wordt. Ditzelfde geldt ten aanzien van kavelgrenzen.

Ook staan er boombeplantingen langs wegen en op vijsprongen. Verdichting van het gebied met bebouwing wordt tegengegaan.

Het perceel Klaverpad 11 ligt op de hoek Klaverpad met de Ploegweg. Deze komen, op het noordoostelijk deel van het perceel, samen op een kenmerkende vijsprong. Deze vijsprong wordt gemarkeerd door boomgroepen in een verder open landschap.

De bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied sluit aan bij het (semi) agrarische karakter van het gebied. De bebouwing is divers en door de tijd ontstaan. In het algemeen zijn het kleinere sobere (oorspronkelijke) boerderijen en burgerwoningen afgewisseld met een enkele meer kloeki woning (boerderij). Daarnaast is kenmerkend voor dit gebied dat er bij de woningen veel (kleinere) schuren aanwezig zijn. Een duidelijke verwijzing naar het oorspronkelijke kleinschalige agrarische bedrijvigheid. De woningen en bijgebouwen zijn veelal geclusterd waarbij de woningen gericht zijn op de straat. In de omgeving van het plangebied zijn de (lage)hagen aan de straatzijden kenmerkend en de openheid rondom de vijsprong. De vijsprong zelf wordt gemarkeerd door een grote eik en vormt zo een baken in het landschap.



informatiebord Landschapspark Woezik op de vijfssprong, eik op de hoek van het Klaverpad-Ploegweg, de vijfssprong in beeld

Bestaande situatie plangebied

Op het plangebied staat het burgerwoonhuis Klaverpad 11 met een ruim vrijstaand bijgebouw. Westelijk van de woning is een groot deel van het terrein verhard. Samen met de aangrenzende verhardingen van buurperceel geeft dit een versteend beeld. Aan de noordzijde van het perceel bevindt zich op dit moment een rijbak voor paarden. Voor het overige bestaat het perceel uit weidegrasland.

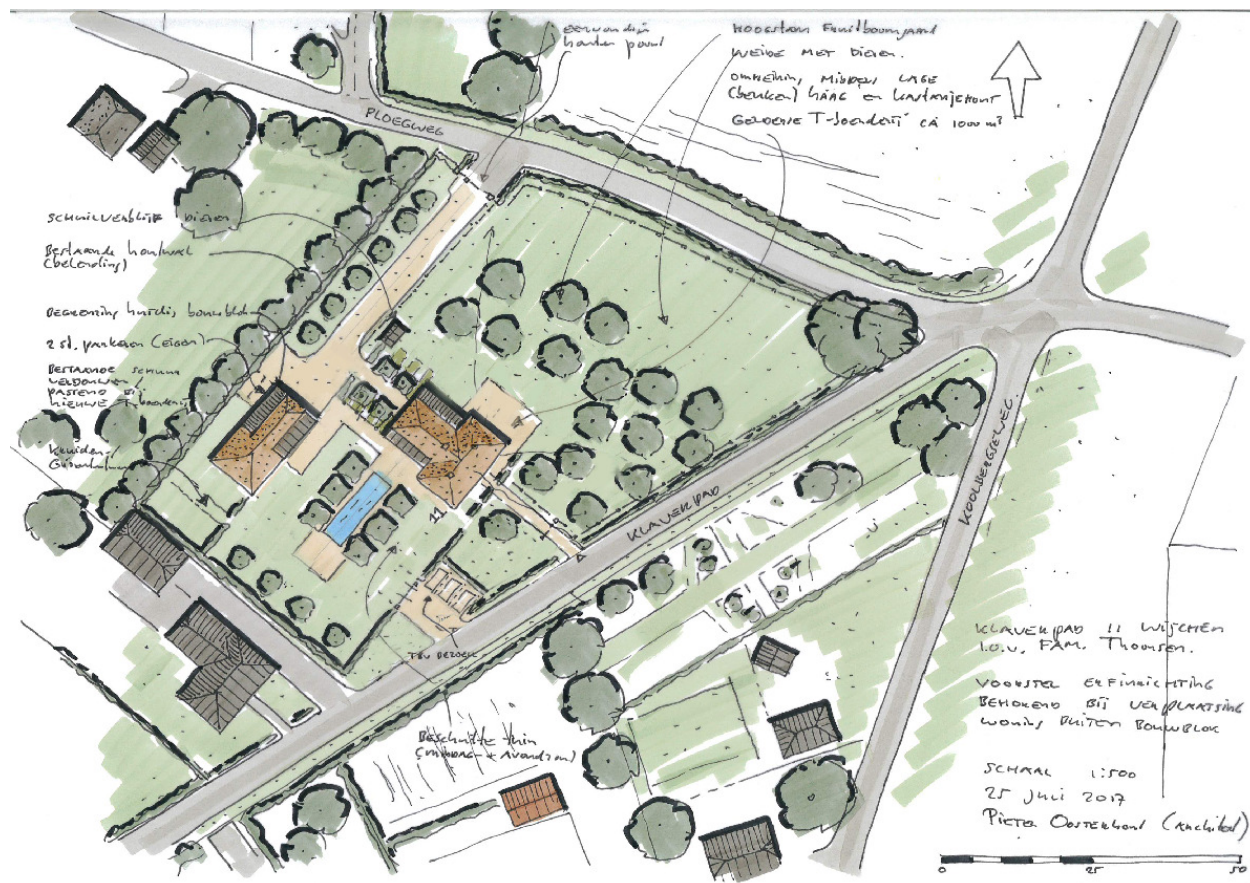


luchtfoto plangebied met aanduidingen, bron luchtfoto: kadaster

2.2 Toekomstige situatie

Het doel van het bestemmingsplan is om in het plangebied de ontwikkeling mogelijk te maken voor de bouw van een nieuw woonhuis (deels) buiten het huidige bestemmingsvlak voor woondoeleinden en nieuwbouw van een bijgebouw op dezelfde locatie als het bestaande bijgebouw. Het perceel krijgt een groene inrichting.

De woning, het bijgebouw, de erfverhardingen en de rijbak worden geamoveerd.



Schets van de nieuwe inrichting van het terrein, bron: Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur BNA

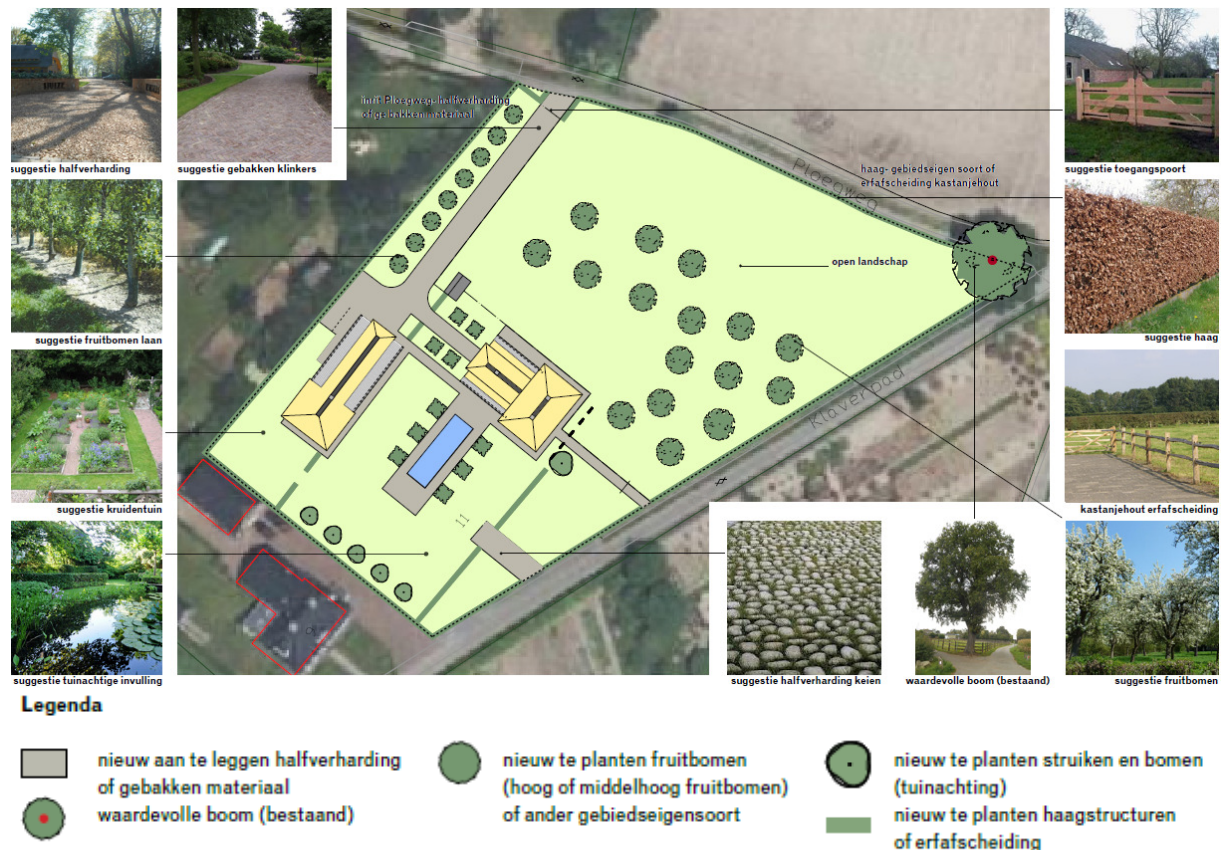
Bovenstaande schets is uitgewerkt naar een inrichtingsplan, het inrichtingsplan is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Dit inrichtingsplan is ook bij de regels van dit bestemmingsplan gevoegd, ter borging van de realisatie van inrichting.

Toegangsrit en parkeren

De huidige inrit ligt nu direct naast de huidige woning. Om hier een meer groen en minder versteend beeld te realiseren wordt dit een meer informele ontsluiting van het perceel tbv het parkeren voor bezoek. Het betreft hier op eigen terrein 2 parkeerplaatsen op een halfverharding.

De ontsluiting van het perceel wordt verplaatst naar de Ploegweg. Dit is dan met name bedoeld voor de bewoners van dit perceel. Zo wordt een meer oorspronkelijk erfensemble mogelijk gemaakt. Tussen de woningen Klaverpad 9 en 11 ontstaat een luwte die als een meer besloten tuin wordt ingericht. Ten noordoosten van de woning kan het terrein meer open en met een agrarisch karakter worden ingericht. Zo kan goed aangesloten worden op de visie van Landschapspark Woezik. Het parkeren wordt deels in het bijgebouw en deels naast het bijgebouw gedaan. De geparkeerde auto's zijn zo voor zowel de bewoners als voor de omgeving niet of nauwelijks zichtbaar. De toegang op het

perceel is gedacht in zogenaamde halfverharding met eventueel een smal verhard pad in gebakken klinkerbestrating voor fietsen en containers.



Inrichtingsplan, bron: Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur BNA, zie ook bijlage 1 bij deze toelichting

Inrichtingsplan en beeldkwaliteit

Het inrichtingsplan is afgestemd met de commissie ruimtelijke kwaliteit (dorpsbouwmeester) van de gemeente Wijchen op 4 september 2017.

Uitgangspunt voor het inrichtingsplan is het behouden en versterken van het landschappelijke karakter van het gebied, zoals vastgelegd in Landschapspark Woezik.

Om een goede samenhang tussen de bebouwing en de inrichting van het perceel te krijgen is voor de woning gekozen om als zogenaamde Gelderse T-boerderij uit te voeren. Het voorhuis is gericht op het Klaverpad. De voorgevel is enigszins onder een hoek met het Klaverpad geplaatst. Zo sluit de woning goed aan bij de overige en belendende woningen die aan het Klaverpad gelegen zijn. Een smal pad geeft vanuit het Klaverpad toegang tot de voordeur. De werkelijke erfontsluiting geschiedt aan de achterzijde van de woning bij het bijgebouw en het zogenaamde achterhuis (deel) van de T-boerderij. Dit sluit zo aan bij een oorspronkelijke erfontsluiting dat de bedrijfsdelen van de boerderij ontsloten werden aan de (openbare) weg. Het meer voornamelijk voorhuis hoefde immers alleen per voet bereikbaar te zijn.

De bestaande schuur heeft een geringe uitstraling, deze is opgetrokken uit damwanden en golfplaten op het dak, met een hoge goothoogte. Deze schuur wordt gesloopt en een nieuwe wordt gebouwd,

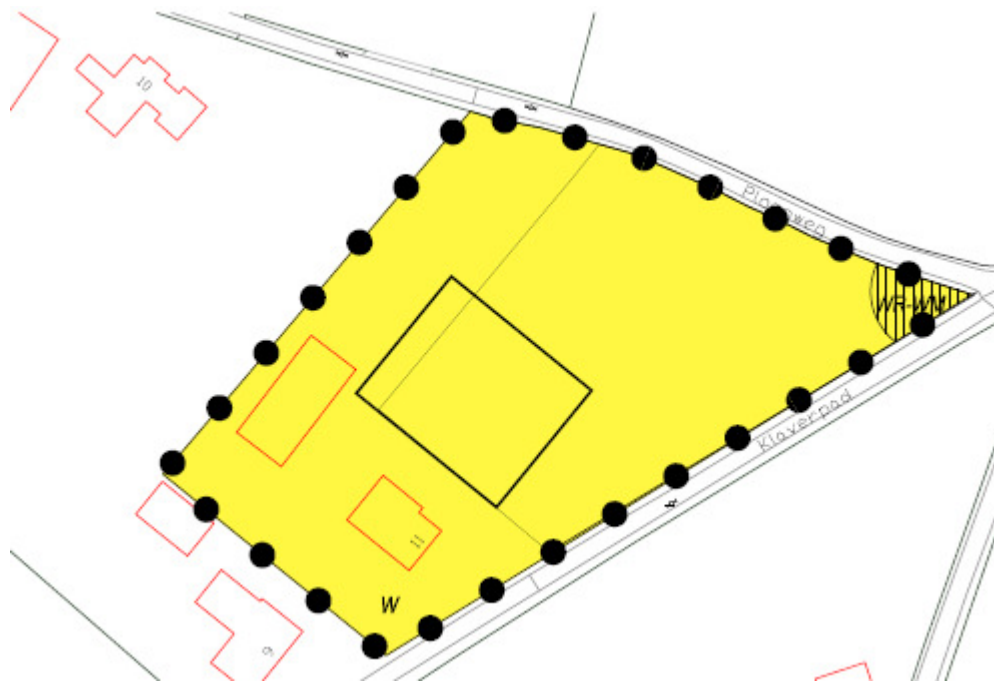
passend bij het nieuwe woonhuis. De oppervlakte wordt verkleind van 195m² naar maximaal 165m² en de goothoogte verlaagd van 3,8m naar maximaal 3 meter.

De erfinrichting van de nieuwe woonvlakken moet passend zijn bij het landelijke karakter van het gebied. Uitgangspunt zijn natuurlijke materialen en omheiningen van gebiedseigen planten. Eventuele poorten worden in een passende landelijke uitstraling uitgevoerd in hout en/of smeedijzer. Het gebied ten noordoosten van de woning (hoek Ploegweg Klaverpad) wordt sober en open ingericht. Hoofdzakelijk (schraal) grasland deels ingeplant met (hoog)stam fruitbomen.

Om de toegang tot het perceel te begeleiden kan evenwijdig aan het, op het perceel gelegen, toegangspad een rij fruitbomen geplant worden.

Dichter bij de woning kan eventueel een solitair, zoals een kastanje, beuk, of notenboom geplant worden. Aan de voorzijde evenwijdig de voorgevel kunnen enkele leilinden aangeplant worden. Deze versterken op een passende wijze de structuur op het erf en zorgen van een natuurlijke zonwering. Terrassen en meer gecultiveerde (bloemen- en kruiden)tuin situeren aan de zijkant en zuidwestzijde van de woning. Zo wordt op een natuurlijke wijze een meer privé en beschutte tuin op de middag- en avondzon gecreëerd.

Nieuw bestemmingsplan



verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan

De vertaling van het inrichtingsplan leidt tot bovenstaande verbeelding voor het nieuwe bestemmingsplan. Het hele plangebied is als wonen bestemd. Binnen het plangebied is een bouwvlak opgenomen voor het nieuwe woonhuis. In de westpunt (rechterzijde van de verbeelding) is een dubbelbestemming aangegeven ter bescherming van de waardevolle boom – zomereik – ter plekke.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden kort de algemene ruimtelijke relevante beleidskaders beschreven, waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig worden. Tot 2028 heeft het Rijk in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken
- de bereikbaarheid te verbeteren
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het Rijk heeft 13 nationale belangen benoemd, hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil resultaten boeken. Deze belangen zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, zie hieronder). Buiten deze 13 nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komt te liggen. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Kern van de Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten.

Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Ladder duurzame verstedelijking

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.6.1 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is in eerste instantie in werking getreden per 1 oktober 2012 en is aangepast per 1 juli 2017.

In artikel 3.6.1 lid 2 is opgenomen dat in de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving is opgenomen van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Toepassing van de ladder op het plangebied:

In dit plan is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het betreft de sloop van een woning en nieuwbouw van een woning.

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.3 Provinciaal beleid

Algemeen

In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid en in de Omgevingsverordening de bijbehorende regels. Provinciale Staten hebben de Omgevingsvisie in hun vergadering van 9 juli 2014 vastgesteld. De Omgevingsverordening is op 24 september 2014 vastgesteld. De Omgevingsvisie en -verordening zijn beide op 18 oktober 2014 in werking getreden.

Afspraken op nationaal en Europees niveau kunnen vragen om herziening of actualisering van de Gelderse Omgevingsvisie. Een tweede en derde actualisatie van de Omgevingsvisie over water en natuur is op respectievelijk 8 juli en 11 november 2015 vastgesteld. Deze actualisaties zijn net als de eerste actualisatie over Windenergie, opgenomen en verwerkt in de tekst en kaarten van de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie (december 2015).

Gelijk aan de Omgevingsvisie, wordt ook de Omgevingsverordening geactualiseerd. De eerste en tweede actualisatie over water en natuur zijn op respectievelijk 8 juli en 11 november 2015 vastgesteld en verwerkt in de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening (december 2015).

In het jaar 2017 is de omgevingsvisie opnieuw geactualiseerd. Het ontwerp hiervan is in het voorjaar van 2017 ter visie gelegd.

Provinciale Omgevingsvisie Gelderland

De Gelderse omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en van strategische plannen voor water, milieu en mobiliteit.

De provincie kiest er in de 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 kleinere kernen en vrijgekomen bebouwing in het landelijk gebied 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. Bouwprogramma's voor nieuwe woningen zijn daarbij in regionaal verband afgestemd. Waar mogelijk kan lokaal maatwerk worden geleverd.

De strategie van de provincie om de doelen van 'duurzame economische structuurversterking' en 'een gezonde en veilige leefomgeving' te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben. De provincie gaat voor:

- sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken;
- een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Als leidend principe hanteert de provincie de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. De provincie hanteert voor de bepaling van bestaand stedelijk gebied de definitie uit het Bro. In het voorliggende plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro.

Omgevingsverordening

De doelstellingen uit de omgevingsvisie zijn juridisch vertaald in de omgevingsverordening.

De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee beleidsneutraal.

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, mobiliteit en bodem. De omgevingsverordening heeft de status van een ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening.

In het voorliggende plan is geen sprake van strijdigheid met regels van de omgevingsverordening.

Conclusie

Het bestemmingsplan is passend binnen de provinciale beleidskaders.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Wijchen

De Structuurvisie Wijchen vastgesteld in 2009, geeft een overzicht van de verwachte ontwikkelingen binnen de gemeente Wijchen voor de komende jaren. 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 wordt aangegeven dat het buitengebied in principe niet de plek is om (grote hoeveelheden) nieuwe woningen toe te voegen. Enkel indien er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering als gevolg van functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen of landgoedontwikkeling overeenkomstig de Natuurschoonwet bestaan er mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied. Die woningbouw dient dan wel aan te sluiten bij het landschap en de structuur van het buitengebied. Nieuwe woningen mogen de (agrarische) bedrijfsontwikkeling niet hinderen. Derhalve wordt terughoudend omgegaan met woningbouw in open grootschalige agrarische productiegebieden.

In het kleinschalige rivierduinenlandschap en aansluitend aan de dorpsrandgebieden zijn meer mogelijkheden voor woningbouw of andere niet-agrarische functies zoals kleinschalige werkfuncties en recreatie.

Conclusie

Het plan betreft sloop van een woonhuis en nieuwbouw van een woonhuis. Er is geen sprake van toevoeging van nieuwe woningen. Het nieuwe inrichtingsplan sluit aan bij het landschap en de structuur van het gebied. Het plan past binnen het beleid van de Structuurvisie Wijchen.

Woonvisie 2025 - "Thuis in Wijchen"

De Woonvisie 2025 "Thuis in Wijchen", vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juni 2017, geeft richting aan het wonen in de gemeente Wijchen. Daarbij gaat het zowel om de 'harde' kant (de aantallen en typen woningen) als de 'zachte' kant (hoe wordt bijgedragen aan de leefbaarheid). Er gelden twee speerpunten:

- Versterk het thuisgevoel!
- Kijk verder dan de trends van nu!

Analyse en conclusie

Voorliggend bestemmingsplan omvat het vervangen van één woning in het buitengebied. Het plan heeft vanwege zijn beperkte omvang nauwelijks invloed op de genoemde speerpunten. Belangrijk is te constateren dat het gaat om een particulier initiatief voor eigen gebruik. De woning kan gerealiseerd worden naar de eigen wensen, waarbij tevens rekening gehouden zal worden met de verkoopbaarheid in de toekomst. Er wordt dus aan beide speerpunten voldaan. Het plan past binnen de Woonvisie 2025 "Thuis in Wijchen".

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Diverse wetten en beleidsregels schrijven voor dat er nader onderzoek gedaan moet worden naar de effecten van een voorgestelde ruimtelijke ingreep. In dit hoofdstuk worden de resultaten van de diverse onderzoeken weergegeven.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG richtlijn) geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor.

De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide bestemmingsvlak voor een bedrijfsmatige activiteit tot aan het bouwvlak voor woningen of andere kwetsbare objecten.

Het plan behelst een verschuiving in oostelijke richting van de milieugevoelige functie wonen.

Bedrijven in de omgeving

In het kader van de theoretische beoordeling is te zien dat de bouwlocatie ca. 80 m van de bebouwingsgrens van het bedrijventerrein ligt. Op het bedrijventerrein zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. De theoretische beïnvloedingszone/ hinderzone van dergelijke bedrijven ligt op 100 m (ten opzichte van rustige gebieden). Dit betekent dat de nieuwe woning binnen de theoretische beïnvloedingszone van mogelijke bedrijven is gelegen.

Het werken met beïnvloedingszones (en daarmee het scheiden van bedrijven en woningen) dient twee doelen: het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen en tegelijk bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. Door het toestaan van een woning binnen de beïnvloedingszone is in theorie een goed woon- en leefklimaat niet gegarandeerd en zouden in theorie bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden kunnen worden beperkt. De praktijk schetst echter een ander beeld.

Op het bedrijventerrein zijn ter hoogte van de Zesweg bedrijven gevestigd die niet allemaal de maximaal toegestane hoeveelheid hinder genereren, maar veelal een hindercontour tot een maximum van 100 m hebben (maximaal categorie 3.2). Ook is de bedrijfsbebouwing niet direct aan de Zesweg geprojecteerd maar op enige afstand van de Zesweg, achter de woningen en bedrijfswoningen van derden aan de zuidzijde van Ploegweg (adres Zesweg 149-151) de weg.

Hierdoor worden de theoretische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven aan deze zijde van de Zesweg al beperkt.

Conclusie

Het betreft hier een bestaande woning die op een iets andere locatie wordt herbouwd binnen het bestaande perceel. De woning wordt niet dicht bij het bedrijventerrein gesitueerd. Zowel voor de woning als voor het bedrijventerrein zijn er geen nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect milieuzonering, als gevolg van de planontwikkeling. Voor het overige zijn er geen gevoelige bestemmingen in de omgeving van het plangebied die mogelijk nadelig worden beïnvloed als gevolg van de planontwikkeling.

4.3 Bodem

Voor de ontwikkeling is een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd (Envita, 207875-10/R01, 18 oktober 2017), zie bijlage 2.

De huidige woning en paardenstal dateren van omstreeks 1995. In de periode daarvoor zijn op de locatie een boerderij (woning) met vier stallen aanwezig geweest. Tegen de noordgevel van de voormalige boerderij bevond zich een bovengrondse olietank. Op deze locatie bevindt zich thans de omstreeks 1995 gerealiseerde woning. De boerderij en stallen zijn in 1994 gesloopt. Hiervan is een sloopvergunning aanwezig. Het schone grove steenpuin is gebruikt voor het maken van een zinkput ten behoeve van de opvang van regenwater. Deze bevindt zich thans in de westhoek van het perceel. Op basis van historische kaarten blijkt dat over het erf een pad (vanaf de Ploegweg) aanwezig is geweest (vanaf omstreeks 1966).

Strategie

De locatie is onderzocht volgens de strategie voor een “diffuus belaste niet-lijnvormige locatie met een heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming”.

Om inzicht te krijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de ondergrond is deze strategie gecombineerd met de strategie voor een “onverdachte niet-lijnvormige locatie”. Dat betekent dat één of meerdere boringen dieper zijn doorgezet en de ondergrond analytisch is onderzocht.

Resultaten

In onderstaande tabel zijn de resultaten van het bodemonderzoek samengevat weergegeven.

Onderdeel	Overschrijding van de		
	achtergrond- of streefwaarde	tussenwaarde	interventiewaarde
Zandige bovengrond	-	-	-
Kleiige ondergrond	nikkel	-	-
Zandige ondergrond	-	-	-
Grondwater	Koper, molybdeen, barium	-	-

- = Geen parameters in gehalten boven de betreffende toetsingswaarden aangetoond

bron: milieukundig bodemonderzoek Envita

Conclusies

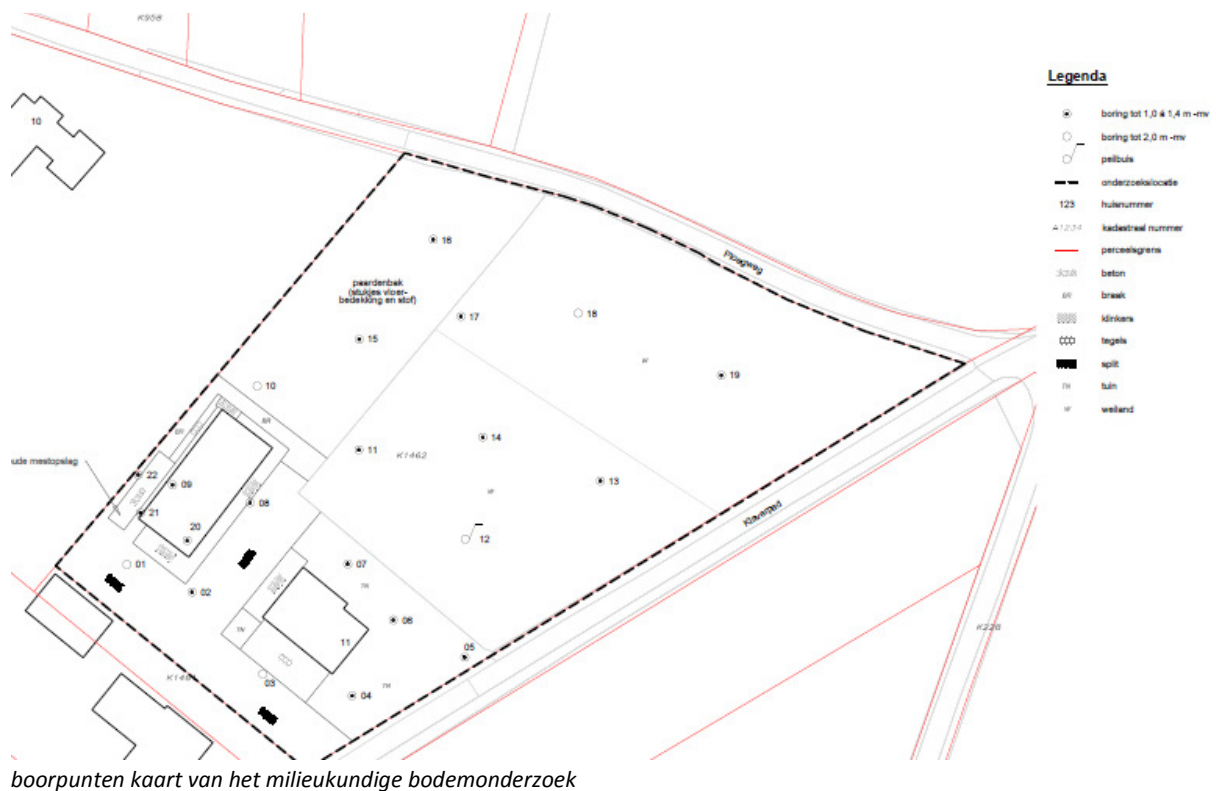
Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt het volgende:

- in de bovengrond zijn geen verontreinigende stoffen aangetoond;
- de kleiige ondergrond is (van nature) licht verontreinigd met nikkel;
- in de zandige ondergrond zijn geen verontreinigende stoffen aangetoond;
- het grondwater is licht verontreinigd met koper, molybdeen en barium.

Er zijn geen verontreinigingen aangetoond in gehalten/concentraties boven de tussenwaarde. Het uitvoeren van een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de

voorgenomen bestemmingswijziging en de bouwactiviteiten op de locatie.



4.4 Wegverkeerslawaaï

Wonen is een geluidsgevoelige functie ingevolge de Wet geluidhinder.

In de Wet geluidhinder (Wgh, art. 74 lid 1) is bepaald dat elke weg van rechtswege een zone heeft. Indien de zone van de weg een overlap kent met het plangebied, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk indien de bouw van geluidgevoelige bebouwing als een woonhuis mogelijk wordt gemaakt. Uitzondering hierop zijn wegen waarvoor een 30km zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid. Hiervan is ter plekke van het Klaverpad en de Ploegweg geen sprake.

Volgens de gemeente Wijchen is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk omdat op voornoemde wegen een dusdanig lage verkeersintensiteit voor komt dat er geen belemmeringen te verwachten zijn vanwege het aspect geluid.

Bovendien komt de nieuwe woning op een vergelijkbare afstand tot het Klaverpad als de bestaande woning. Er is geen sprake van een significante wijziging ten opzichte van huidige situatie voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï.

Conclusie

het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het plan.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Dit is opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2, Wm). Artikel 5.16

Wm (eerste lid) geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- d. een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Onderdeel c. is uitgewerkt in het Besluit en Regeling "niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM).

Voor woningbouwlocaties is als NIBM-grens aangegeven dat locaties kleiner of gelijk aan minder dan 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg niet in betekenende mate bijdragen.

Dit plan voldoet hier ruim aan en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing is volgens de Regeling NIBM niet noodzakelijk.

Conclusie

Dit plan voldoet ruim aan het Besluit en Regeling "niet in betekenende mate bijdragen" aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing is volgens de Regeling NIBM niet noodzakelijk.

4.6 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid wordt verstaan het beheersen van risico's die voortvloeien uit de opslag, productie, het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen.

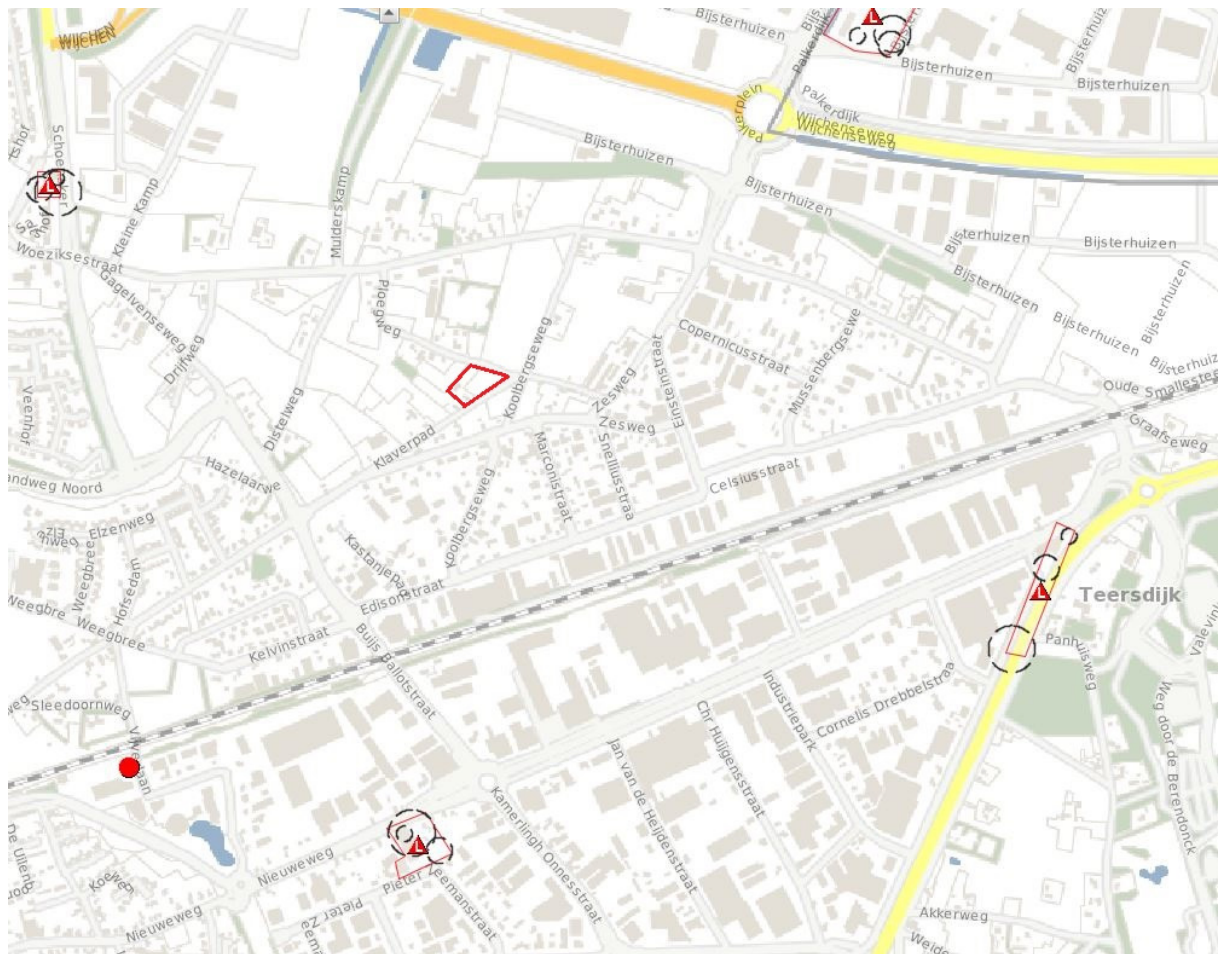
Voor (de omgeving van) de meeste risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. In artikel 1 van het Bevi is bepaald wat kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn. In het besluit zijn ook het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gedefinieerd. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn veiligheidsafstanden opgenomen tot risicobronnen.

Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is voor de omgeving van transportassen de Wet Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Btev) recentelijk inwerking getreden. Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. In het Bevb is opgenomen, dat wanneer een nieuwe ontwikkeling in het invloedsgebied plaatsvindt (door middel van onder andere een bestemmingsplanwijziging) onderzocht dient worden of de ontwikkeling binnen het plaatsgebonden risico van 10^{-6} /jr komt te liggen en dat het groepsrisico bepaald dient te worden. Kwetsbare objecten mogen niet binnen de PR 10^{-6} contour liggen.

De contour van 10^{-6} voor het plaatsgebonden risico betekent de afbakening van een gebied waarbinnen een risico groter is dan 1 op 1 miljoen waarbij een denkbeeldige persoon die permanent op de betreffende plek aanwezig is, dodelijk verongelukt door een ongeluk.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt.



Uitsnede risicokaart plangebied + omgeving (bron: risicokaart.nl, d.d. 13 januari 2018)

Op bovenstaande kaart zijn de risicovolle inrichting in een ruime straal rond het plangebied aangegeven. Ook is de 10-6 risicocontour aangegeven. Zichtbaar is dat risicovolle inrichtingen eerst op grotere afstand van het plangebied aanwezig zijn. Het meest nabij is het spoor op ca. 450 meter afstand en het benzinstation aan de Schoenaker op ca. 800 meter afstand, beiden hemelsbreed.

Beleidsvisie Wijchen externe veiligheid

Door de gemeente Wijchen is een beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld, de visie is gedateerd 20 april 2016. Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op grote afstand van een risicobron. Om deze reden wordt conform de Beleidsvisie externe veiligheid een standaardverantwoording toegepast.

Ontwikkeling groepsrisico

Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Daarnaast is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Ook het bestrijdbaarheid vraagstuk speelt op deze afstand van de risicobron niet. Bestrijding vindt plaats bij de bron.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

In geval van een calamiteit moeten personen kunnen schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Dit is echter niet af te dwingen in deze ruimtelijke procedure.

Daarnaast dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van NL-Alert en het Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het grondgebied van de gemeente Wijchen valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen.

Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de Beleidsvisie externe veiligheid Wijchen en de daarin gemaakte keuzes.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor het plangebied.

4.7 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

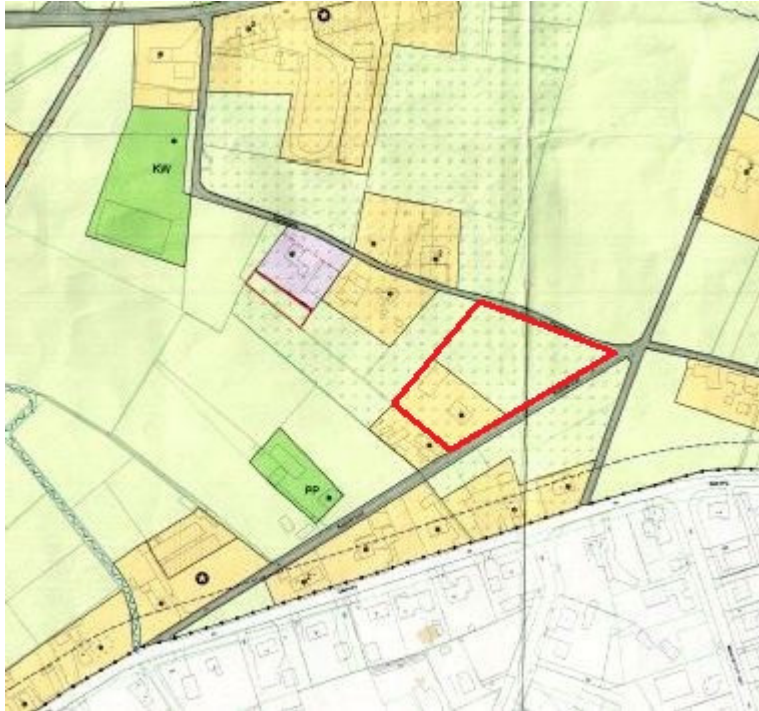
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. De hindercontour volgt uit het Besluit landbouw milieubeheer en betreft 100 meter tussen inrichting en geurgevoelig object categorie I of II en 50 meter tussen inrichting en geurgevoelig object categorie III, IV of V.

In de nabijheid van het plangebied is 1 agrarisch bedrijf gevestigd, dit is een paardenhouderij aan het Klaverpad. De afstand tussen de perceelsgrens van het plangebied en het agrarische bouwblok is ca. 70 meter hemelsbreed. Bovendien is de gewijzigde locatie van de woning verder verwijderd van het agrarische bouwblok ten opzichte van de huidige situatie. Hier betreft het een situatie buiten de bebouwde kom. Er wordt voldaan aan de aan te houden afstanden, zodat het aspect geur geen belemmering oplevert voor het plan.

(Voor mogelijke geuroverlast van andere dan agrarische bedrijvigheid wordt verwezen naar paragraaf 4.2 bedrijven en milieuzonering hierboven.)

Conclusie

het aspect geurhinder en veehouderij vormt geen belemmering voor het plan.



bestemmingsplankaart met in rood het plangebied. Het groene vlak met 'PP' is de paardenhouderij aan het Klaverpad. Het andere groene vlak linksboven aan de Ploegweg is een voormalige kwekerij, dit is in 2011 gewijzigd naar wonen.

4.8 Waterparagraaf

Op basis van de wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en het besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij o.a. bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten, buitenplanse omgevingsvergunningen, buitentoepassingverklaringen van beheersverordeningen en ontheffingen voor een bestemmingsplan. Voor overige plannen dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het nationaal bestuursakkoord water (2003 en 2008).

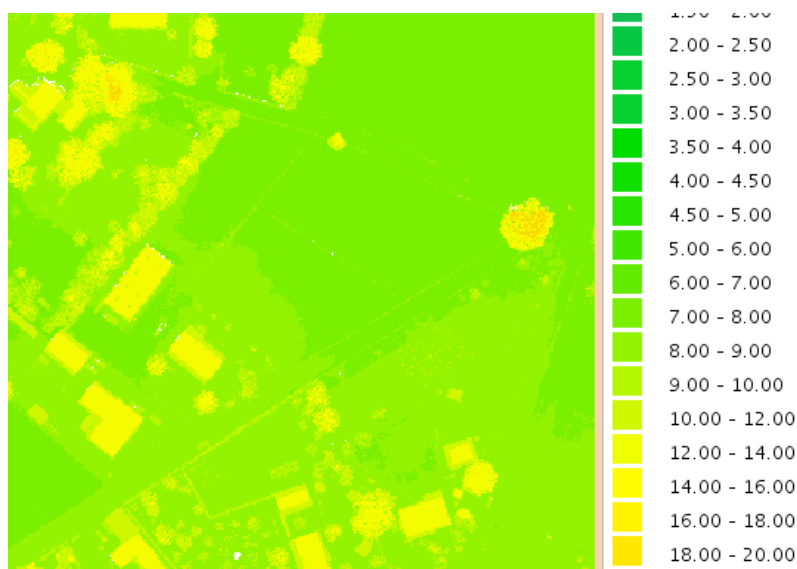
De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. Het Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en het overleg met 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. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Huidig watersysteem

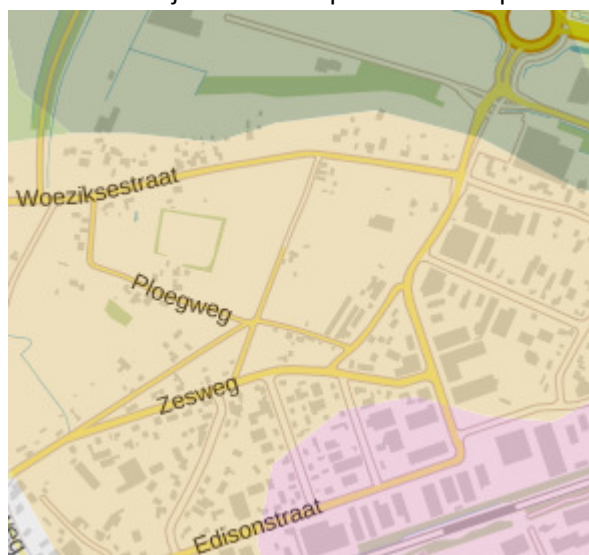
Geomorfologie en grondwatersysteem

Het plangebied is gesitueerd in landelijk gebied. Het plangebied kent weinig hoogteverschillen, ook in de omgeving zijn geen significante natuurlijke hoogteverschillen waarneembaar. De maaiveldhoogte is ca. 8 meter + NAP.



kaart AHN, actueel hoogtebestand Nederland

Het plangebied ligt ten zuiden van de Woeziksestraat. De Woeziksestraat loopt min of meer parallel aan de komgronden (kleigrond) aan de noordzijde van de Woeziksestraat en rivierduin (zavelgrond) aan de zuidelijke kant. Het perceel Klaverpad 11 is gelegen op de rivierduin.



bodemkaart, bron: PDOK viewer

De deklaag bestaat tot 6 meter uit middelfijn tot uiterst fijn zand, tussen de 6 en 8 meter onder maaiveld is deze grindhoudend uiterst grof tot middel grof zand, tussen 8 en 14 meter klei en tussen 14 tot 18 meter onder maaiveld slibhoudend middelfijn tot uiterst fijn zand.

Het eerste watervoerende pakket is een laag op ca. 18 tot 45 meter onder maaiveld, dit zijn matig tot grove grindhoudende zanden met kleilagen vanaf een diepte van 30 meter onder maaiveld. Daaronder ligt een ca. 10 meter de dikke slecht doorlatende basislaag van klei en zandige klei afgewisseld met veenlagen en middelfijn tot uiterst fijne zandlagen.

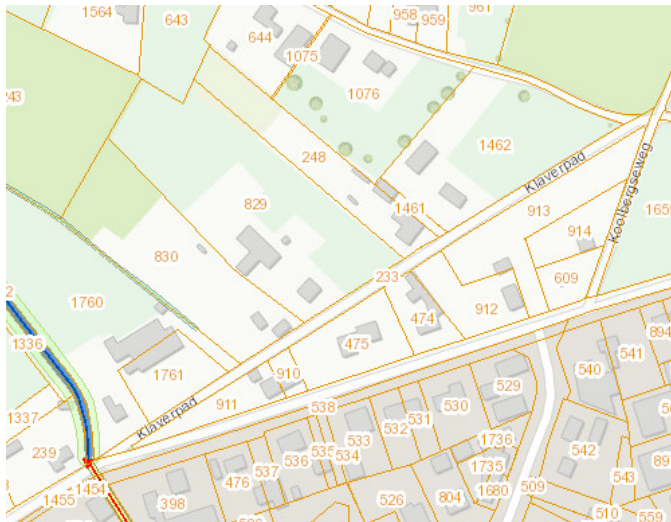
Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en voorkomen van schade aan volksgezondheid, door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand dient minstens 1,0 meter onder het vloerpeil te staan, om in het kader van geldende ontwateringsnormen de functie woning toe te kunnen kennen.

Op de planlocatie is sprake van grondwatertrap VIII (Bron: www.bodemdata.nl). Dit betekent dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) 140 cm of meer beneden maaiveld ligt. Deze GHG geeft voldoende ontwateringsdiepte voor bebouwing.

Oppervlaktewater en afvalwatersysteem

In het plangebied zijn geen waterlopen aanwezig. Eerst op ca. 200 meter afstand ligt een watergang, dit is een A-watergang.



legger Waterschap Rivierenland, linksonder de A-watergang in blauw op ca. 200 meter afstand

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur respectievelijk het Gelderse natuurnetwerk en is niet gelegen in een hydrologische beschermingszone voor natte natuur.

De huidige bebouwing op het plangebied is aangesloten op de openbare riolering in het Kavelpad, dit betreft een gemengd stelsel.

Beleidskader

De gemeente Wijchen heeft samen met Waterschap Rivierenland een strategische waternota opgesteld, gevolgd door een uitvoeringsplan. In deze nota is een gezamenlijk visie opgeschreven over het water in de gemeente Wijchen. Het omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen.

Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk Rioleringsplan, het Verbreed GRP 2018 – 2022, vastgesteld 21 december 2017.

In het GRP geeft de gemeente met name invulling aan haar zorgplicht voor een doelmatige aanleg en beheer van riolering. Het GRP is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terug brengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid. Vanuit het gemeentelijke rioleringsplan zijn twee zorgplichten relevant voor het plangebied. Dit betreft de zorgplicht voor het hemelwater en de zorgplicht voor afvalwater.

Zorgplicht hemelwater: voor het hemelwater streeft de gemeente 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. Infiltratie in de bodem op eigen terrein heeft de voorkeur, gevolgd door een vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater.

Zorgplicht afvalwater: het huidige woonhuis is op het riool aangesloten. De nieuwe woning wordt voor het afvalwater eveneens op het riool aangesloten, daarbij wordt het hemelwater afgekoppeld. Hemelwater wordt op het terrein geïnfiltreerd voor de nieuwe woning.

Toepassing bouwstoffen: verontreiniging van oppervlakte- en grondwater moet worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen.

Het plangebied ligt binnen het waterschap Rivierenland. De algemene randvoorwaarden van het waterschap zijn van toepassing. De inhoudelijke uitgangspunten die het waterschap hanteert bij de watertoets zijn gebaseerd op de wettelijke taken die het waterschap heeft en het beleid van het waterschap voor de wijze waarop die taken zijn ingevuld. Het relevante beleid van het waterschap Rivierenland is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015 en Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland 2009.

Voor onderhavig plan is de digitale watertoets, zie bijlage 3 bij deze toelichting. Deze digitale watertoets is ontwikkeld door een aantal waterschappen, waaronder waterschap Rivierenland, en wordt gebruikt als hulpmiddel voor de toetsing van het plan aan het voorkeursbeleid van het waterschap. In de paragraaf 'toekomstige situatie' wordt de doorlopen digitale watertoets nader beschreven.

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij alle waterhuishoudkundige belangen van zowel het waterschap als de gemeente vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen.

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Het voornemen betreft uitsluitend een verplaatsing van bebouwing. Het initiatief leidt niet tot een bebouwings- of verhardingstoename.

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat geen invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap.

Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

Met voorliggende plan wordt de bestaande woning gesloopt en een nieuw woonhuis meer oostelijk gebouwd. De bestaande erfverharding wordt deels verwijderd en het gebied wordt landschappelijk ingericht. Er is geen significante toename van de bebouwing of verharding.

Wateroverlast en volksgezondheid

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en voorkomen van schade aan volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers.

Zoals vermeld bedraagt de GHG 140 cm of meer onder maaiveld. Er mag derhalve worden geconcludeerd dat de grondwaterstand ter plaatse van de nieuwe woning tenminste 140 cm m onder maaiveld bedraagt. Het bouwpeil (vloerpeil begane grond) ligt normaal gesproken 20 tot 30 centimeter boven het maaiveld. Daarmee is sprake van voldoende drooglegging (ten minste 1 meter).

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.

Het hemelwater wordt vanaf het dak van de nieuwe woning afgekoppeld. Het dak wordt deels bedekt met riet, dit hemelwater valt rechtstreeks van het dakoppervlak op de ondergrond, hier komen geen goten. Een ander deel wordt voorzien van dakpannen met een dakgoot. Het water van deze dakgoten wordt opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem. Er wordt geen hemelwater via het riool of via het oppervlakte water afgevoerd. In de omgevingsvergunning aanvraag voor de nieuwe woning zal dit bouwkundig nader worden uitgewerkt, en wordt daarmee onderdeel van de te verlenen vergunning.

Het plan omvat de sloop van de bestaande woning en herbouw van een nieuwe woning. Daarnaast wordt de bestaande erfverharding verwijderd. Op het inrichtingsplan is een nieuwe inrit opgenomen vanaf de Ploegweg, deze wordt op basis van een halfverharding aangelegd. Per saldo is er geen sprake van een toename van de verharding.

Waterkwaliteit

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

Er zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Overeenkomstig de eis worden in principe geen uitlogende materialen toegepast.

Natte natuurwaarden

De gemeente streeft naar behoud van natuurwaarden en biodiversiteit. Natuurlijke grondwaterstanden worden behouden; de (natte) natuurwaarden sluiten hierop aan. Bouwplan en toekomstige beheer van de planlocatie geven geen verstoring van de vereiste (grond)waterkwaliteit en -kwantiteit.

Het hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd.

Drinkwaterbesparing

Drinkwaterverspilling dient te worden voorkomen. Gebruik van hoogwaardig drinkwater dient zoveel mogelijk te worden beperkt tot hoogwaardige toepassingen. Zo mogelijk wordt hemelwater gebruikt voor laagwaardige toepassingen.

Het plan omvat geen toevoeging van een woning, in die zin zal geen sprake zijn van extra waterverbruik. Bij de uitwerking van het bouwplan wordt beoordeeld in hoeverre drinkwater besparende voorzieningen toegepast kunnen worden.

Beleving

De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water. Cultuurhistorisch waardevolle watergebonden elementen zijn herkenbaar in het landschap aanwezig. Water en watergebonden elementen worden zo mogelijk gevisualiseerd.

Het plangebied omvat geen cultuurhistorisch waardevol water.

Conclusie

Uit het oogpunt van het aspect water heeft het plan geen negatieve gevolgen voor het watersysteem. De ruimtelijke functies en het watersysteem zijn voldoende op elkaar afgestemd.

4.9 Ecologie

In Nederland is de bescherming van natuurwaarden per 1 januari 2017 in de nieuwe Wet natuurbescherming geregeld. In deze wet zijn drie wetten verenigd, de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet.

Activiteiten die mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor de natuurwaarden mogen niet plaats vinden zonder vergunning. Verder is iedereen verplicht zorgvuldig om te gaan met natuurgebieden, de zogenaamde zorgplicht.

De Wet natuurbescherming beschermt een groot aantal in het wild levende planten- en diersoorten, ook buiten beschermde natuurgebieden. Op grond van de wet is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Ontheffing van deze regels is onder voorwaarde mogelijk.

Naast de wettelijke verbodsbepalingen is er altijd sprake van een algemene zorgplicht. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor dieren, planten en hun leefomgeving. Dit houdt onder andere in dat handelingen worden nagelaten die negatieve gevolgen hebben voor soorten of dat maatregelen worden getroffen om negatieve gevolgen te voorkomen.

Het terrein heeft in de huidige situatie deels een woonbestemming met een woonhuis en een bijgebouw. Het andere deel is in gebruik als weiland, dit wordt hobbymatig gebruikt, er is geen sprake van productie agrarische grond.

Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om een nieuwe woning te bouwen ten oosten van de huidige woning.

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied wat deel uitmaakt van het Natuurnetwerk of een gebied dat is aangewezen als speciale beschermingszone. Om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan nader in te schatten is een onderzoek gedaan naar de effecten op de flora en fauna van het plangebied door de voorgenomen ingreep. Dit onderzoek is gedaan in de vorm van een quickscan, zie het rapport in bijlage 4 (Adviesbureau Mertens, september 2017).

De quickscan flora en fauna heeft als doel te bezien of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

Conclusie quickscan

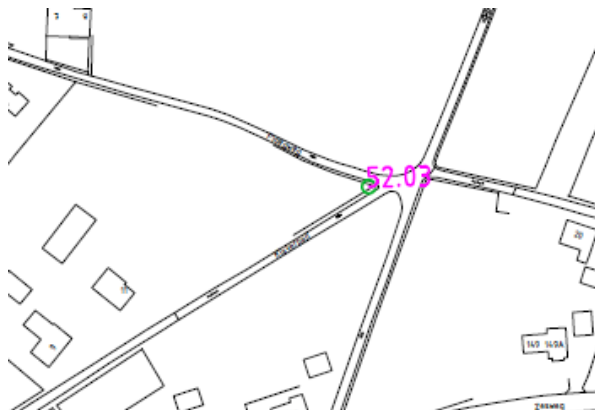
De uitkomst van de quickscan is dat effecten op beschermde planten- en diersoorten worden uitgesloten; de plannen voor het Klaverpad 11 zijn niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

In verband met de aanwezigheid van algemene broedvogels is het van belang om rooiwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren of te werken op een manier dat vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken). De aanwezigheid van overige beschermde soorten is tevens uitgesloten.

Het plangebied bezit geen mogelijkheden voor vleermuizen om er te verblijven. Mogelijk vliegen er vleermuizen in lage dichtheid. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven foerageren. Het voorkomen van overige beschermde soorten wordt uitgesloten.

Waardevolle boom

Op de hoek van de vijfspiong Klaverpad, Ploegweg en de Koolbergseweg staat een markante, solitaire boom. Dit is een zomereik – quercus robur – en is vermeld op de lijst uit juni 2014 van waardevolle bomen van de gemeente Wijchen.



uitsnede kaart waardevolle bomen gemeente Wijchen



foto van de zomereik op de vijfssprong

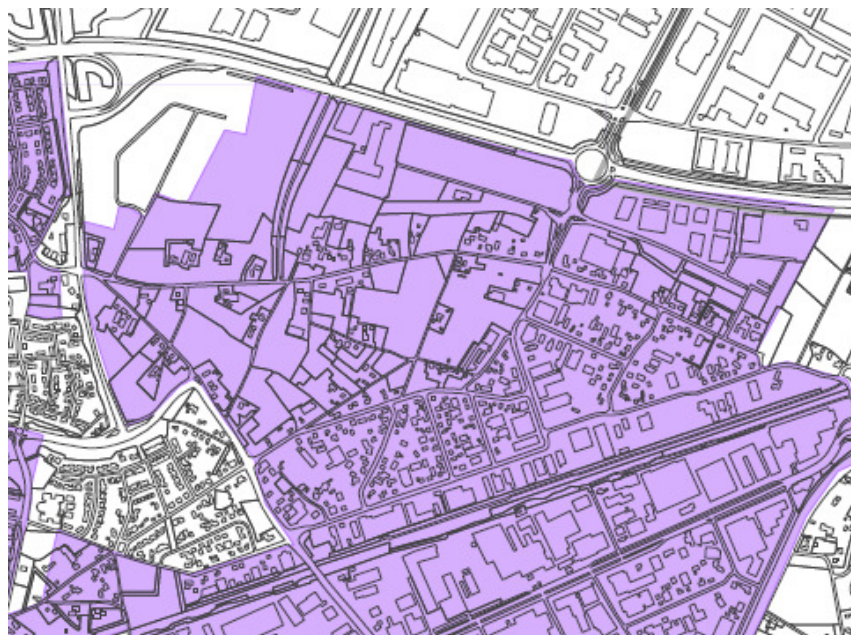
De boom blijft ongewijzigd gehandhaafd. Op de verbeelding is de boom opgenomen en in de regels is een beschermingszone rond de stam en onder de kroon van de eik opgenomen.

4.10 Cultuur & archeologie

4.10.1 Cultuurhistorie

De gemeente heeft een beleidsnota cultuurhistorie vastgesteld 'Samen in verscheidenheid', deze is verbonden aan het paraplubestemmingsplan cultuurhistorie, vastgesteld 3 mei 2017. Onderdeel hiervan is een cultuurhistorische beleidskaart. Op deze kaart is het plangebied opgenomen als 'zone met beleidsmatige vertaling', zie ook onderstaand fragment van deze beleidskaart.

Er is geen sprake van een karakteristiek of beeldbepalend gebouw.



legenda

Cultuurhistorisch beleid

- zone met beleidsmatige vertaling (zie § 4.2 en 4.3)
- karakteristiek/beeldbepalend gebouw

fragment cultuurhistorische beleidskaart gemeente Wijchen en legenda

In de regels van het parapluplan cultuurhistorie is de locatie opgenomen als een cultuurhistorisch waardevol gebied. In de bijbehorende beschrijving is aangegeven dat in een gebied van hoge stedenbouwkundige waarde intieme geborgenheid, grote maat en stevige stedenbouwkundige dan wel landschappelijke structuur altijd 'naast' elkaar staat.

Op de cultuurhistorische waardenkaart, zie onderstaand fragment, zijn de verschillende wegen rond het plangebied, waaronder het Klaverpad en de Ploegweg beschreven als wegen, ontstaan voor 1832. De boom op de hoek van het perceel (vijfhoek) is aangegeven als een boom met historische waarde.

Met het voorliggende plan wordt de cultuurhistorische waarde versterkt. Er is gekozen voor een kwalitatief hoogwaardige oplossing. Het ensemble en de daarbij horende erfinrichting maakt het mogelijk om richting de vijfspiong een open, agrarisch landschap te houden en te versterken.



uitsnede cultuurhistorische waardenkaart, plangebied is ter plaatse van de aanduiding Kl.p.11

4.10.2 Archeologie

Het plangebied ligt volgens de archeologische beleidskaart in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Dit houdt in dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 60 m² waarbij aangetoond moet worden, door middel van een rapport, hoe het met de archeologische waarden in de ondergrond gesteld is. In het plangebied is een verkennend onderzoek gedaan naar archeologische waarden in de ondergrond. Dit bestond uit een bureau onderzoek gevolgd door een inventariserend booronderzoek, zie bijlage 5 (Hamaland Advies, nr. 171657, d.d. 3 oktober 2017).

Bureau onderzoek

Op grond van bronnen kan geconcludeerd worden dat het plangebied een hoge trefkans heeft op archeologische resten uit de periode van het Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd. De trefkans op resten uit de Tweede Wereldoorlog is laag.

Door het inrichten van het gebied voor landbouw en vanaf het einde van de 19e eeuw als erf met bebouwing, is de bodemopbouw mogelijk tot een diepte van circa 80 cm-mv verstoord. Onbekend is echter tot hoe diep de bodem daadwerkelijk is verstoord. Geologisch onderzoek ten noorden en zuidoosten van het plangebied, toont aan de bodem is opgebouwd uit matig grof zand van het Delwijnen Laagpakket (ca 1 m dik) op grof zand van de Formatie van Kreftenheye. De top van de Formatie van Kreftenheye kan evenwel bestaan uit zandige klei of zandige leem die wordt getypeerd als de Laag van Wijchen. Archeologische vondsten uit de prehistorie tot en met de Nieuwe Tijd bevinden zich voornamelijk in het Delwijnen Laagpakket. De voorgestane ontwikkeling gaat uit van een nieuwe bodemverstoring van meer dan 50cm-mv. Eventuele aanwezige archeologische niveaus kunnen hierdoor worden aangetast.

Inventariserend booronderzoek

Uit de onderzoeksresultaten van het verkennend booronderzoek is gebleken dat in het merendeel van het plangebied sprake is van verstoringen tot in de top van het dekzand als gevolg van sloopwerkzaamheden die circa 30 jaar geleden zijn uitgevoerd. Uitsluitend in drie boringen is nog een intact bodemprofiel aangetroffen, die aantonen dat in het plangebied oorspronkelijk dekzand aanwezig was waarin een inspoelingshorizont (veldpodzol) gevormd is. Hierop is na ontginning van het voormalige heidegebied een hoge bruine enkeerd gevormd door het opbrengen van potstalmest. De gemiddelde dikte van het afdekkend pakket bedraagt circa 80 cm. Bij het uitzeven van alle afzonderlijke bodemlagen zijn geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen, uitsluitend subrecente beton- en baksteenpuin.

Vanwege het grotendeels ontbreken van een intacte bodemopbouw, het ontbreken van oude bewoningsniveaus of cultuurlagen en het ontbreken van relevante archeologische indicatoren is er geen aanleiding om vervolgonderzoek in het plangebied te laten uitvoeren en kan het plangebied vrij worden gegeven voor de geplande ruimtelijke ontwikkeling. De hoge archeologische verwachting voor het plangebied op de archeologische beleidskaart van gemeente Wijchen kan komen te vervallen met als indicatie 'verstoord'.

Conclusie

Vanuit de aspecten cultuurhistorie en archeologie zijn er geen belemmeringen voor het plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Als gevolg van de sloop en nieuwbouw van een woning zal het aantal verkeersbewegingen ter plekke van Klaverpad 11 niet toenemen.

Toegang

De bestaande oprit vervalt. Aan het Klaverpad wordt een ondergeschikte toegang gemaakt voor langzaam verkeer met een kleine parkeerplaats op eigen terrein voor auto's van bezoekers nabij het Klaverpad. De toegang voor de bewoners wordt verlegd naar de Ploegweg.

Parkeren

Het parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. Het perceel is zodanig groot dat parkeren op eigen terrein ook mag worden verwacht.

Het is niet de bedoeling dat er, als gevolg van dit plan, langs de openbare weg geparkeerd gaat worden. De inrichting van het straatprofiel en de bermen lenen zich ook minder goed voor parkeren langs de openbare weg.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied.

Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatings-planologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook van belang voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.2 Algemene opbouw van de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn in alfabetische volgorde opgezet volgens een vast stramien, voor zover deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- Bestemmingsomschrijving
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);

- **Bouwregels**
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen;
- **Afwijken van de bouwregels**
in deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels
- **Specifieke gebruiksregels**
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wabo;
- **Afwijken van de gebruiksregels**
deze bepaling bevat afwijkingsbevoegdheden van gebruiksregels

Hoofdstuk 3: Algemene regels bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Naast de anti-dubbeltelbepaling zijn de volgende bepalingen opgenomen:

- **Algemene bouwregels**
In dit artikel is een regeling opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen die de bouwhoogte, dan wel het bouwvlak overschrijden.
In de algemene bouwregels is tevens een regeling opgenomen voor gebouwen en bouwwerken die legaal zijn (of kunnen worden) gebouwd maar afwijken van de bouwregels van het bestemmingsplan. Deze zijn in de bestaande maatvoering toegestaan.
- **Verplichting**
Voor een bestemmingsplan kunnen specifieke verplichtingen worden gesteld, deze worden in dit artikel opgenomen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en worden om die reden in een apart hoofdstuk opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- **Overgangsrecht**
In dit artikel is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige bestemmingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen. Evenmin is het toegestaan om het bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. In het geval het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de omgevingsvergunning voor het bouwen binnen een termijn van 2 jaren na de calamiteit is aangevraagd. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels en bepalen dat bestaande afwijkingen mogen worden vergroot voor een uitbreiding van de bebouwing met maximaal 10%. Illegale bouwwerken zijn expliciet uitgesloten van het overgangsrecht.
Voor het gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd.
Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang wordt verkleind. Indien gebruik voor een periode van langer dan 1 jaar wordt onderbroken, mag dit gebruik niet meer worden hervat. Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik dat

reeds strijdig was met het voor het onderhavige bestemmingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing.

- Slotregel

In deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

5.3 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Wonen (artikel 3)

De gronden binnen “wonen” is bestemd voor maximaal één vrijstaande woning.

Voor de maatvoering van de woning geldt een inhoudsmaat van 800 m³, een goothoogte van maximaal 6 meter en maximale bouwhoogte 10 meter.

Voor de bijgebouwen geldt een oppervlakte maat van maximaal 165m² voor bijgebouwen per woongebouw. Voor de bijgebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter en een goothoogte van 3 meter. Deze oppervlakte voor bijgebouwen wijkt af van de standaardregeling voor het buitengebied in de gemeente Wijchen. Deze regeling gaat uit van maximaal 120m². In het bestemmingsplan buitengebied is echter ook een zgn. sloopbonusregeling opgenomen (artikel 21.3.4). In dit artikel wordt onder sub a1. het mogelijk gemaakt om 60% van de te slopen oppervlakte van voormalige bedrijfsgebouwen in te zetten als ‘bonus’ voor nieuwe bouwmogelijkheden.

Voor dit plan is daarbij de volgende berekening gehanteerd:

- de bestaande, te slopen schuur heeft een oppervlakte van ca. 195m²
- dit is een overmaat van 75m² ten opzichte van de standaard van 120m²
- 60% van 75m² is 45m²
- 120m² + 45m² is 165m².

Binnen de bestemming wonen zijn een aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen die eveneens gelden voor het gehele buitengebied van de gemeente Wijchen. Dit zijn onder andere mogelijkheid tot een grotere inhoud van de woning tot maximaal 1.000m³, mantelzorg, andere bedrijfsmatige activiteiten mits deze qua aard passend zijn in een woonomgeving.

Ook is in dit artikel een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de sloop van de bestaande woning. Dit ter voorkoming van de situatie dat naast de bouw van de nieuwe woning de bestaande woning blijft gehandhaafd waardoor er sprake zou zijn van twee woningen in plaats van één woning.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De percelen zijn eigendom van de initiatiefnemer, alle plankosten en de onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De procedurele kosten komen voor rekening van de gemeente, deze zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Voor de gemeente zijn geen andere kosten verbonden aan dit plan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Met de initiatiefnemer wordt een planschade overeenkomst gesloten waarin wordt verklaard dat de mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

6.2 Overleg en inspraak

Het ontwerp bestemmingsplan 'Klaverpad 11 Wijchen' is conform artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 3 mei tot en met 13 juni 2018 gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

6.3 Gewijzigde vaststelling definitief plan

Het definitieve plan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp plan. Deze wijziging betreft de oppervlakte voor bijgebouwen, artikel 3.2.3 van de regels.

De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per woning is gewijzigd van 120m² naar 165m². Deze aanpassing is gebaseerd op de sloopbonus regeling als opgenomen in artikel 21.3.4 van het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Wijchen. Verdere onderbouwing hiervoor is in paragraaf 5.3 van deze toelichting opgenomen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 inrichtingsplan

Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur, 17072, d.d. 16 maart 2018

Bijlage 2 bodemonderzoek

Envita, 207875-10/R01, 18 oktober 2017
verkennd bodemonderzoek

Bijlage 3 watertoets

Waterschap Rivierenland d.d. 8 november 2017

Bijlage 4 quickscan flora en fauna

Adviesbureau Mertens, 2017.2761, d.d. september 2017

Bijlage 5 archeologisch onderzoek

Hamaland Advies, 171657, d.d. 3 oktober 2017
bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek