

Toelichting

Woeziksestraat 450 + 452 Wijchen

IMRO-idn:	NL.IMRO.0296.WOEZwoezikstr450-OW01
planstatus:	ontwerp concept
datum:	mei 2019

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding en doel	6
1.2	Ligging plangebied	6
1.3	Geldend bestemmingsplan en afbakening plangebied	8
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Gebiedsvisie	10
2.1	Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur, bestaande situatie	10
2.2	Toekomstige situatie	12
Hoofdstuk 3	Beleidskader	16
3.1	Algemeen	16
3.2	Rijksbeleid	16
3.3	Provinciaal beleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	22
4.1	Algemeen	22
4.2	Bedrijven en milieuzonering	22
4.3	Bodem	23
4.4	Wegverkeerslawaaï	24
4.5	Luchtkwaliteit	25
4.6	Externe veiligheid	25
4.7	Geur	27
4.8	Waterparagraaf	29
4.9	Ecologie	35
4.10	Cultuur & archeologie	36
4.10.1	Cultuurhistorie	36
4.10.2	Archeologie	37
4.11	Verkeer en parkeren	38
Hoofdstuk 5	Juridische opzet	40
5.1	Inleiding	40
5.2	Algemene opbouw van de regels	40
5.3	Dit bestemmingsplan	42
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	43
6.1	Economische uitvoerbaarheid	43
6.2	Overleg en inspraak	43

Bijlagen bij de toelichting	44
Bijlage 1 inrichtingsplan	44
Bijlage 2 milieukundig bodemonderzoek.....	44
Bijlage 3 watertoets	44
Bijlage 4 quicksan flora en fauna.....	44
Bijlage 5 archeologisch onderzoek.....	44

Overzichtskaart



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

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

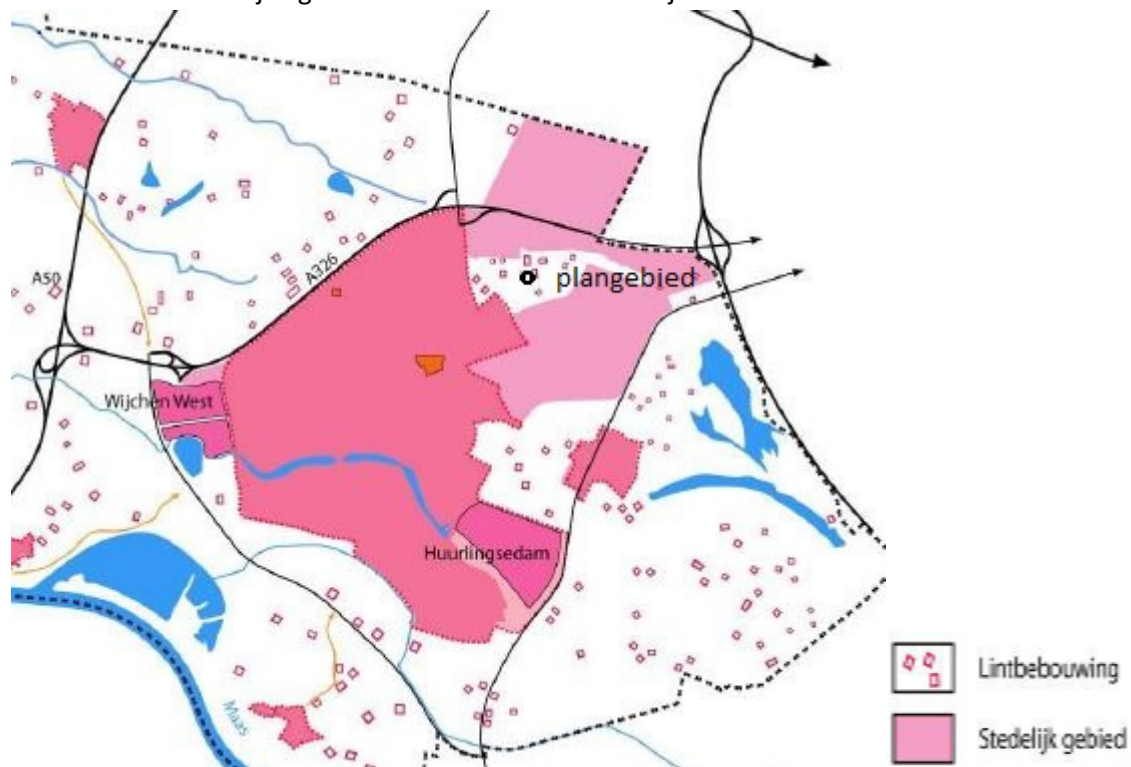
Aan de Woeziksestraat 450 en 452, op de hoek van de Ploegweg in Wijchen liggen twee eengezinswoningen met deels de bestemming wonen en deels de bestemming agrarisch. Het betreft een eenvoudige twee-onder-een kapper met bijgebouwen.

Het doel is om deze woningen met bijgebouwen te amoveren en twee nieuwe vrijstaande woningen te bouwen op dezelfde percelen, een georiënteerd op de Woeziksestraat en een met oriëntatie op de Ploegweg. 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 5 september 2018 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 plangebied de bestemming wonen heeft. Op het perceel zijn 2 woonhuizen mogelijk, gelijk aan het vigerende bestemmingsplan, er is geen sprake van een extra woonhuis of anderszins aanvullende (bouw-)mogelijkheden. Omdat het vigerende bouwplan niet voorziet in een gewijzigde bouwvorm is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in Woezik, noordoostelijk van Wijchen. Het ligt ca. 300 meter noordelijk van het bedrijventerrein Oost en op ca. 200 meter ten zuiden van bedrijventerpark 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 de percelen Woeziksestraat 450 + 452, dit ligt op de zuidoostelijke hoek van de Woeziksestraat met de Ploegweg.

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 dubbele woonhuis



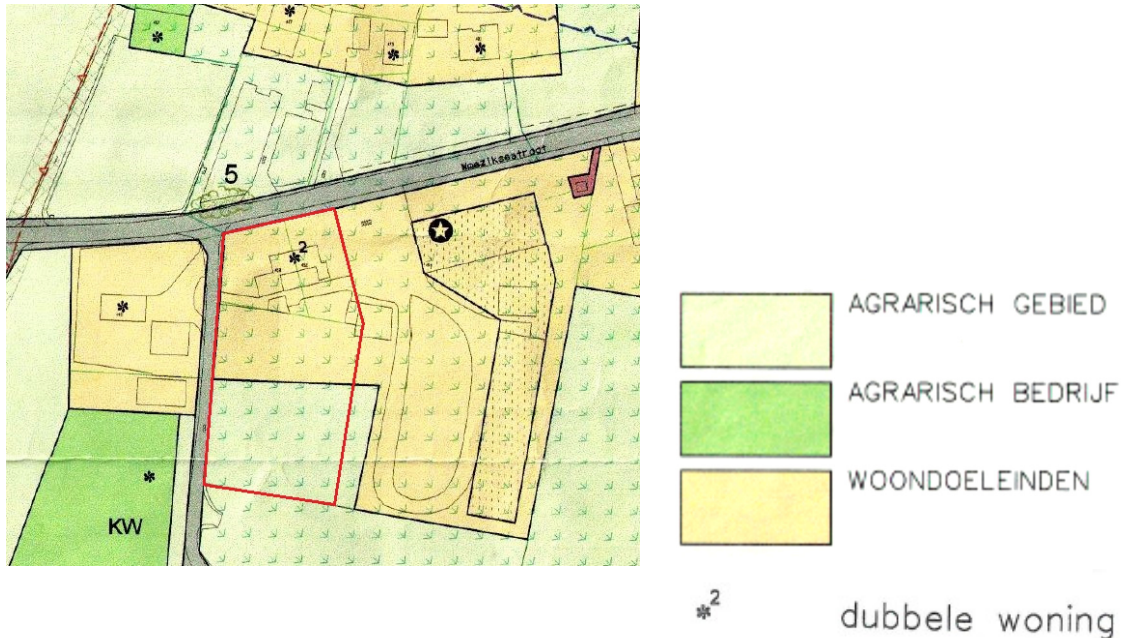
Ploegweg – links weiland achter de beide woonhuizen en rechts bebouwing aan de overzijde van de Ploegweg



luchtfoto omgeving met aanduiding van het plangebied, bron: kadaster

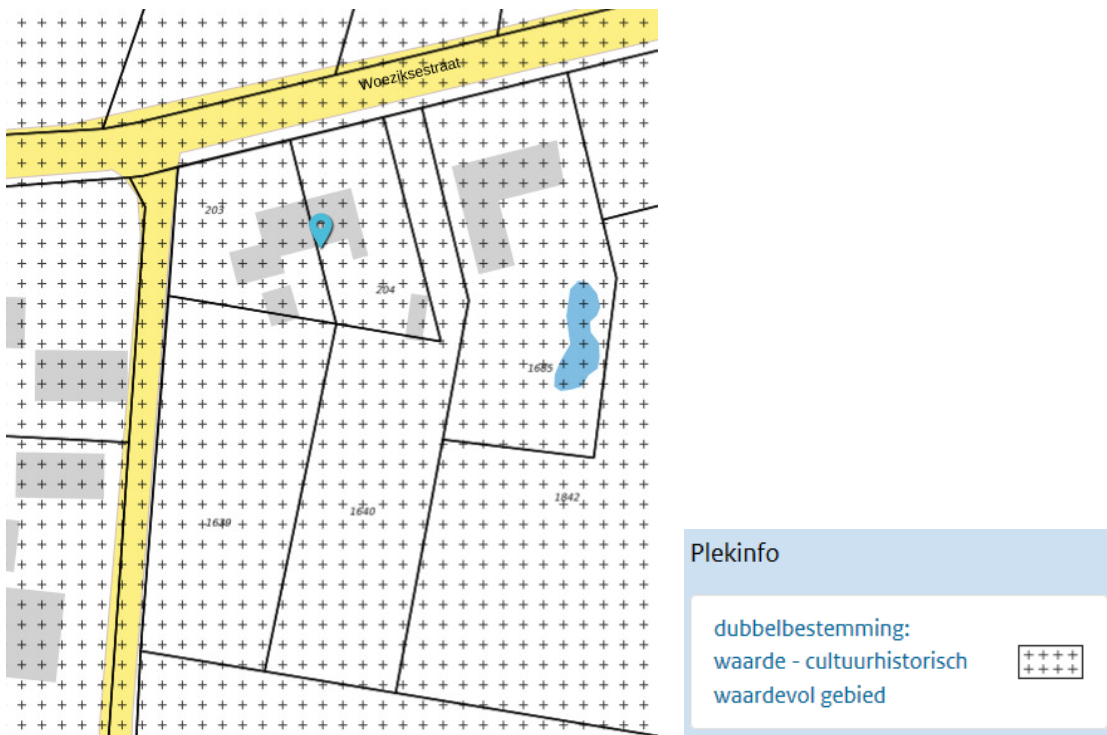
1.3 Geldend bestemmingsplan en afbakening plangebied

Voor deze locatie is het geldende bestemmingsplan Woeziksestraat e.o., vastgesteld 25 maart 2004. In dit vigerende bestemmingsplan is voor het plangebied Woeziksestraat 450 en 452 gedeeltelijk de bestemming woondoeleinden en gedeeltelijk de bestemming agrarisch gebied opgenomen. Ter plekke van het woonhuis staat een aanduiding voor een dubbele woning.



verbeelding huidig bestemmingsplan met aanduiding plangebied en een deel van de legenda, bron: gemeente Wijchen

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:

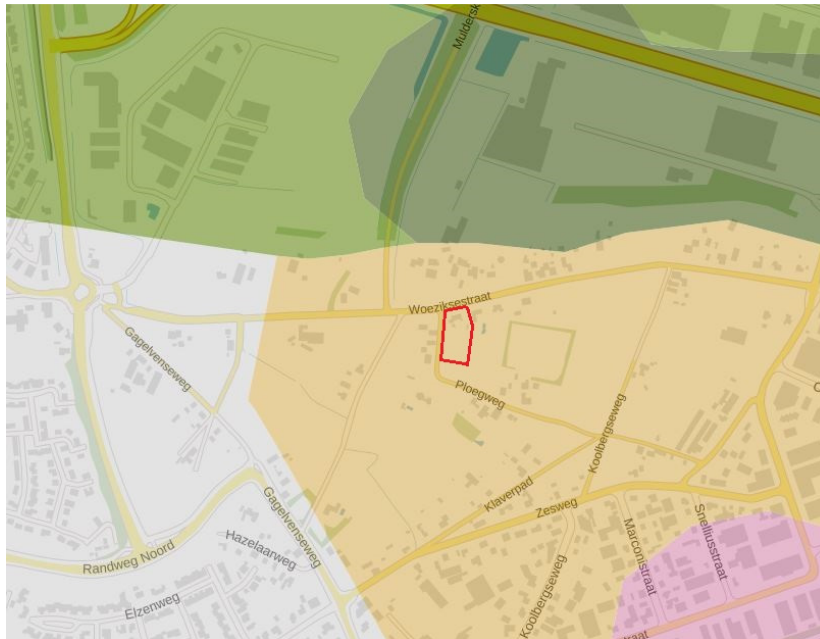
- In hoofdstuk 2 wordt de gebiedsvisie beschreven. Eerst komt de ruimtelijke structuur van de huidige situatie aan de orde en daarna de ruimtelijke en functionele beschrijving van de nieuwe ontwikkelingen.
- In hoofdstuk 3 is het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen weergegeven 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. De percelen Woeziksestraat 450 en 452 zijn 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. Ten zuiden van de Woeziksestraat, waaronder de Ploegweg, hebben de percelen 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 eerst relatief recent bebouwd, sedert medio jaren 70 van de vorige eeuw. De huidige bebouwing zijn de eerste woonhuizen op deze percelen, daarvoor was dit in gebruik als landbouwgebied.



topografische kaart 1950 en 1978 met aanduiding plangebied, 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 Woeziksestraat 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 beplantingen, waardoor elk erf, of een groep erven, als ruimtelijke eenheid herkenbaar wordt. Ditzelfde geldt ten aanzien van kavelgrenzen.

Langs wegen en kruisingen staan beperkt bomen, vaak zijn deze onderdeel van het betreffende erf. Er is geen sprake van laanbeplantingen langs de wegen. Verdichting van het gebied met bebouwing wordt tegengegaan.



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 kloeke 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 naar het achterliggende landschap.

Bestaande situatie plangebied

Op het plangebied staat een twee-onder-een kapper met afzonderlijke bijgebouwen achter de woningen. Deze woningen zijn een fremdkörper in dit landelijke gebied, het zijn woningen die verwacht worden binnen de bebouwde kom, maar niet passend zijn in het buitengebied.

Met de naastliggende woningen Woeziksestraat 454 en 456 is min of meer een rooilijn met regelmatige afstanden tussen de woningen gemaakt, waarmee het zicht naar het achterliggende landschap is beperkt. Afwisseling in posities van hoofdgebouwen en doorbreking van regelmaat is gewenst ter borging van het landelijke karakter.



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 twee nieuwe vrijstaande woonhuizen, binnen het bestaande bestemmingsvlak voor woondoeleinden. De percelen krijgen een groene inrichting.

De bestaande woningen met bijgebouwen en erfverhardingen worden geamoveerd.

De positie voor de nieuwe woning aan de Woeziksestraat is enigszins – beperkt – oostelijker ten opzichte van de huidige woning, hiermee clustert deze meer met de volgende woning Woeziksestraat 454. De westelijk woning Woeziksestraat 450 verdwijnt van deze locatie en de nieuwe woning komt meer zuidelijk, georiënteerd aan de Ploegweg. De nieuwe woning wordt iets naar achteren geplaatst ten opzichte van de weg, gezien vanaf de Woeziksestraat clustert deze woning achter de nieuwe woning aan de Woeziksestraat. Hierdoor ontstaat visuele ruimte op de hoek van de Woeziksestraat en de Ploegweg, dit bevordert op deze plaats het karakter van buitengebied.



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

De situatieschets is afgestemd met de gemeente Wijchen, wat betreft de groenstructuur is door de gemeente Wijchen in het kader van vooroverleg op 5 september 2018 aangegeven dat: “de planlocatie ligt binnen het Landschapspark Woezik. Uitgangspunt daarvoor is het tegengaan van verdichting van het gebied met bebouwing en handhaving van een groen landelijk karakter van het gebied (semi-agrarisch landschap). De erven en kavelgrenzen dienen te worden voorzien van een passende beplanting, waardoor elk erf (of een groep erven) als ruimtelijke eenheid herkenbaar wordt. Juist de afwisseling in open en gesloten is belangrijk voor het landschapspark. De ingediende situatietekening geeft een goede basis voor deze uitgangspunten. Bij de vervolgstappen van het plan dient aandacht te worden besteed aan uitwerking van de landschappelijke inrichting en behoud van bestaande bomen. Er dient samenhang te zijn tussen de bebouwing en de terreininrichting.”

Inrichtingsplan en beeldkwaliteit

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.

Bij het inrichtingsplan is rekening gehouden met de reactie op de situatieschets.

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



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

Het ontwerp van de nieuwe woning aan de Ploegweg is gebaseerd op een landelijke uitstraling met gebruik van natuurlijke materialen. De woning is gericht op de Ploegweg. De erfontsluiting is aan de noordzijde van het erf, er is rekening gehouden met voldoende ruimte voor parkeerplaatsen.

Voor de nieuwe woning aan de Woeziksestraat is nog geen ontwerp bekend. Door de positionering van het bouwblok wordt deze gestuurd naar een woning met langsgevel gericht op de Woeziksestraat en de inrit aan de oostzijde.

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 zuiden van de woning aan de Ploegweg wordt landschappelijk ingericht met een overgang van een meer formele tuin bij het woonhuis naar een overgang naar het agrarische gebied van (schraal) grasland deels ingeplant met een enkele solitaire en een rij bomen langs de oostelijke en westelijke perceelsranden. De percelen worden omzoomd met hagen in een gebiedseigen soort.

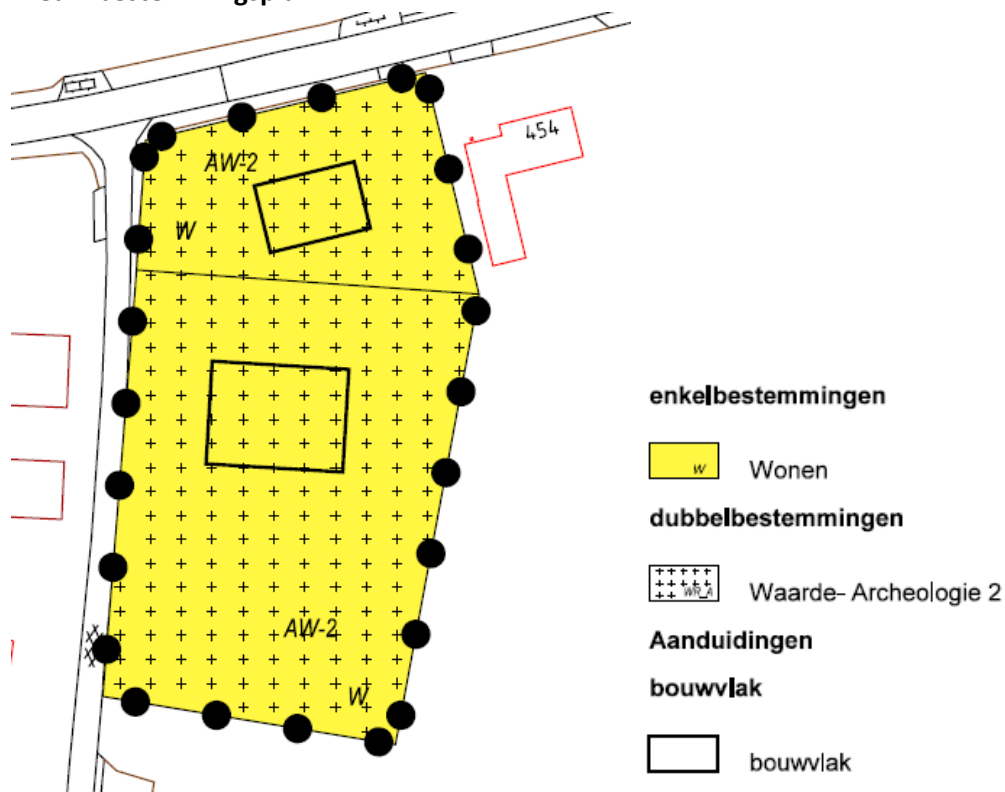
Verkeer, toegangsinrit en parkeren

De Woeziksestraat ligt volgens de Verkeerswet buiten de bebouwde kom. De weg kent een snelheidsbeperking van 50km per uur.

De huidige inrit van Woeziksestraat 452 ligt nu direct naast – oostelijk – van de huidige woning, deze blijft in de nieuwe situatie op dezelfde locatie. Voor Woeziksestraat 450 ligt deze in de huidige situatie aan de Ploegweg, ook deze blijft nagenoeg ongewijzigd, de inrit wordt iets zuidelijker aangelegd, een verplaatsing van ca. 5 tot 10 meter.

Het parkeren wordt voor beide percelen op eigen terrein opgelost, op de percelen is daar voldoende ruimte voor. Dit is geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

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 zijn bouwvlakken opgenomen voor de nieuwe woonhuizen, deze bouwvlakken liggen binnen de bestemming wonen volgens het bestemmingsplan Woeziksestraat e.o uit 2004. Ter bescherming van mogelijke archeologische waarden in de ondergrond is een dubbelbestemming archeologie opgenomen (zie paragraaf 4.10.2 archeologie).

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.

Toepassing van de SVIR op het plangebied:

in het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

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 Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur), 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.

Toepassing van het Barro op het plangebied:

Er zijn geen nationale belangen in het geding.

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 twee woningen en nieuwbouw twee woningen.

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 en afspraken om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren.

Op 14 januari 2014 heeft het college van Gedeputeerde Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld. 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 allebei op 18 oktober 2014 in werking getreden.

De Omgevingsvisie en –verordening zijn dynamische instrumenten. Doordat wetten veranderen of door de komst van nieuwe initiatieven, kijkt de provincie 2 keer per jaar of de plannen moeten

worden aangepast. De laatste actualisatie betreft het actualisatieplan dat op 13 december 2017 is vastgesteld (geconsolideerde versie januari 2018).

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.

Toepassing van de provinciale ladder op het plangebied:

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.

Toepassing van de omgevingsverordening op het plangebied:

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.

Toepassing van de structuurvisie op het plangebied:

Het plan betreft sloop van twee woningen en nieuwbouw van twee woningen. Er is geen sprake van toevoeging van extra 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 twee woningen in het buitengebied. Het plan heeft vanwege zijn beperkte omvang nauwelijks invloed op de genoemde speerpunten.

Toepassing van de woonvisie op het plangebied:

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".

Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan "Kwaliteit in Mobiliteit"

In het GVVP van 30 oktober 2008 zijn beleidskaders opgenomen voor het verkeer, vervoer en infrastructuur. Het doel van het beleid is om in de toekomst een doelmatig, veilig en duurzaam en samenhangend verkeers- en vervoersysteem te realiseren.

Er zijn 7 thema's geformuleerd:

- bereikbaarheid: de gemeente wil een betrouwbare bereikbaarheid garanderen door gerichte ingrepen in de hoofdinfrastructuur
- fietsen: optimaliseren van het fietsgebruik door aanscherping van de samenhang, directheid, veiligheid en herkenbaarheid van het regionale en lokale fietsnetwerk
- openbaar vervoer: stimuleren van het gebruik van lokaal en regionaal openbaar vervoer
- verkeersveiligheid: bevorderen van de verkeersveiligheid door een structurele aanpak, waaronder het verbeteren van de leesbaarheid van de weg, het stimuleren van gewenst verkeersgedrag en het wegnemen van specifieke knelpunten
- parkeren: verbeteren van de parkeersituatie in de wijken en in het centrum
- nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen: het streven is om voor wat betreft de bereikbaarheid minimaal dezelfde kwaliteit te geven als vergelijkbare gebieden in de gemeente; dit betreft met name grotere plangebieden/nieuwe woonwijken
- luchtkwaliteit en geluidhinder: het beheersbaar houden van de luchtkwaliteit en geluidshinder.

Toepassing van het GVVP op het plangebied:

Het plan ligt niet aan de hoofdinfrastructuur, de Woeziksestraat is tijdens de spitsuren verboden voor doorgaand autoverkeer en daarmee ook de Ploegweg als gevolg van het verloop van deze straat. De snelheid is beperkt tot 50km per uur, ondanks dat het gebied buiten de bebouwde kom ligt. Aan weerszijden van de Woeziksestraat liggen fietssuggestiestroken. In het plangebied is geen openbaar vervoerhalte, de meest nabij bushalte is aan de Schoenaker op ca. 600 meter afstand. Het parkeren wordt in het plangebied opgelost op eigen terrein, dit is ook de gebruikelijke situatie in de omgeving van het plangebied.

Het plan past binnen het gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan.

Groenstructuurplan Wijchen 2008-2017 – (Be)leefbaar groen voor de toekomst

In 2008 is het groenstructuurplan vastgesteld. In dit beleidsplan zijn de ambities uitgesproken voor:

- het versterken van een gezond evenwicht tussen groen en rood, waarbij het behoud van het landelijke karakter van Wijchen uitgangspunt is
- het hebben van groene wijken en kernen met een prettig maar vooral ook veilige, hele en functionele woon- en leefsfeer

- voor burgers inzichtelijk maken welke gemeente gronden tegen welke voorwaarden uitgegeven kunnen worden.

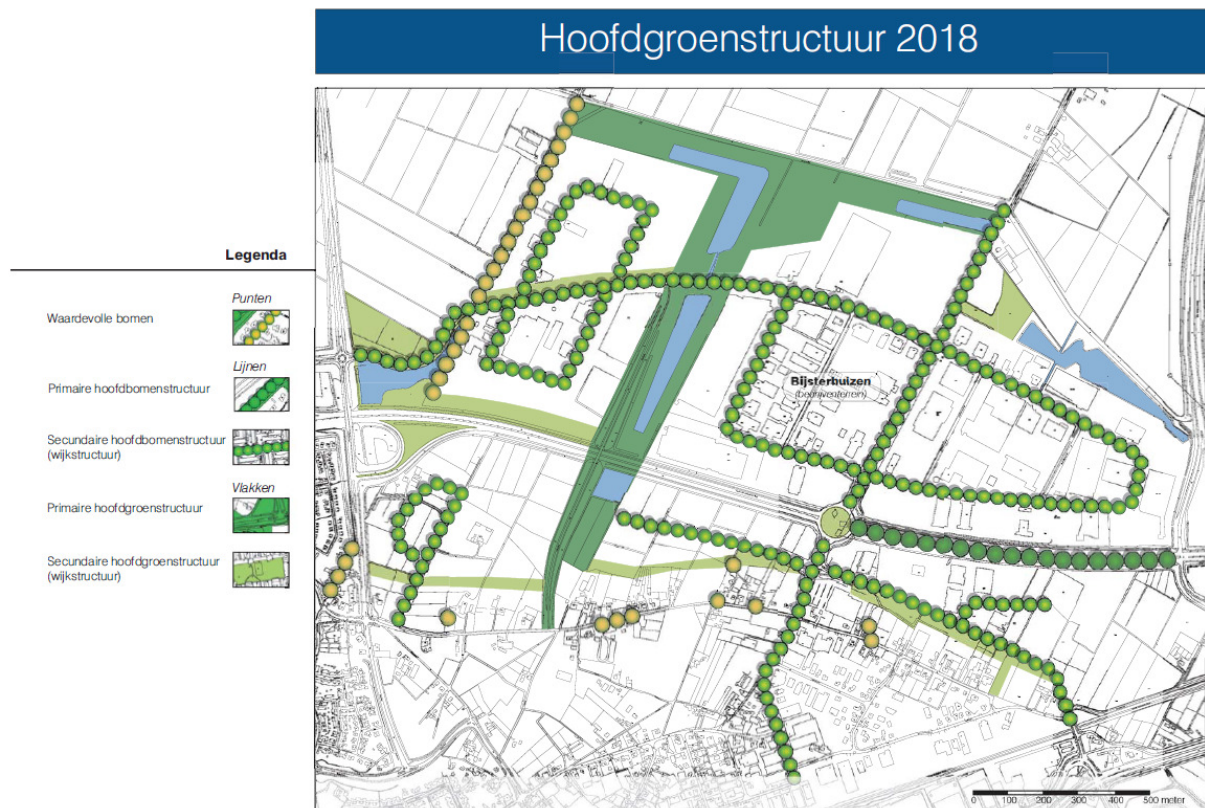
Deze ambities zijn doorvertaald in een aantal doelstellingen, waaronder het vastleggen van de belangrijkste groenstructuren tot op kavelniveau en het formuleren van visies op het groen in de wijken voor de komende 10 jaar.

De groenstructuur bestaat uit de landschappelijke, stedenbouwkundige, ecologische en bomenstructuur.

Toepassing van het groenstructuurplan op het plangebied:

Wat betreft de landschappelijke structuur ligt het plangebied in het rivierduin gebied wat begint ten zuiden van de Woeziksestraat, ten noorden van de Woeziksestraat wordt het landschap bepaald door rivierklei.

Stedenbouwkundig is de Woeziksestraat van oorsprong een ontsluitingsweg, recent is dit aangepast. Het landschappelijke beeld is nog wel van een ontsluitingsweg, een doorgaande weg met een landelijk karakter. De Ploegweg is een ondergeschikte landelijke weg. Langs beide wegen is geen sprake van laanbeplanting, incidenteel zijn bomen langs de weg aanwezig. Beide straten maken geen onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van de gemeente Wijchen. Wel ligt ten noordwesten van het gebied een primaire hoofdgroenstructuur langs de Muldersweg richting Bijsterhuizen.



hoofdgroenstructuur in de omgeving van het plangebied, bron groenstructuurplan Wijchen 2008-2017

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. Bedrijfstypes zijn hierin opgenomen op basis van de standaardbedrijfsindeling van het CBS.

In de richtlijn 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 beperkte verschuiving in zuidelijke richting van de milieugevoelige functie wonen.

Bedrijven in de omgeving

In het kader van de theoretische beoordeling is te zien dat de bouwlocatie ca. 175 m van de bebouwingsgrens van het bedrijventerrein Bijsterhuizen ligt in de huidige situatie. Voor één van de woningen blijft deze afstand gelijk, voor de andere woning aan de Ploegweg wordt deze afstand vergroot. Op het deel van het bedrijventerrein Bijsterhuizen wat het meest nabij het plangebied ligt, 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 woningen buiten de theoretische beïnvloedingszone van mogelijke bedrijven is gelegen.

De bestaande woningen liggen ruim 300 meter noordelijk van het bedrijventerrein Oost. Dit is ruimschoots buiten een mogelijke beïnvloedingszone. De verschuiving met ca. 20 meter in zuidelijke richting voor de nieuwe woning aan de Ploegweg heeft hier geen invloed op.

Zuidoostelijk van de planlocatie aan de Ploegweg 6 ligt op ruim 100 meter een rietdekkersbedrijf. Rietdekkersbedrijven hebben geen eigen categorie in de standaardbedrijfsindeling van het CBS. Wel

is de categorie 'kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken' SBI-2008 code 16.29 opgenomen. Richtafstanden voor dergelijke bedrijven zijn maximaal 30 meter op grond van het aspect geluid.

Conclusie

Het betreffen hier bestaande woningen waarvan 1 op dezelfde locatie wordt herbouwd en 1 ca. 20 meter meer zuidelijk. Deze verschuiving heeft geen nadelige gevolgen voor de omliggende bedrijventerrein Bijsterhuizen en Oost. 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 (Ortageo, 209373-10/R01, 3 december 2018), zie bijlage 2.

De locatie is onderzocht volgens de strategie voor een "onverdachte niet-lijnvormige locatie". Dat betekent dat één of meerdere boringen dieper zijn doorgezet en de ondergrond analytisch is onderzocht. Om inzicht te krijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de ondergrond zijn 12 boringen gedaan, waarvan 4 dieper in de ondergrond en 1 boring in het grondwater. Tijdens het veldonderzoek is een vulpunt van een voormalige ondergrondse tank aangetroffen, deze is in augustus 1992 inwendig gereinigd en gevuld met zand. Een tanksaneringscertificaat is hiervan aanwezig.

Resultaten

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

Onderdeel	Overschrijding van de		
	achtergrond- of streefwaarde	tussenwaarde	interventiewaarde
Bovengrond vulpunt tank	-	-	-
Zandige bovengrond	-	-	-
Zandige ondergrond	Kobalt	-	-
Lemige ondergrond	-	-	-
Grondwater	Zink, cadmium, barium	-	-

bron: milieukundig bodemonderzoek Ortageo

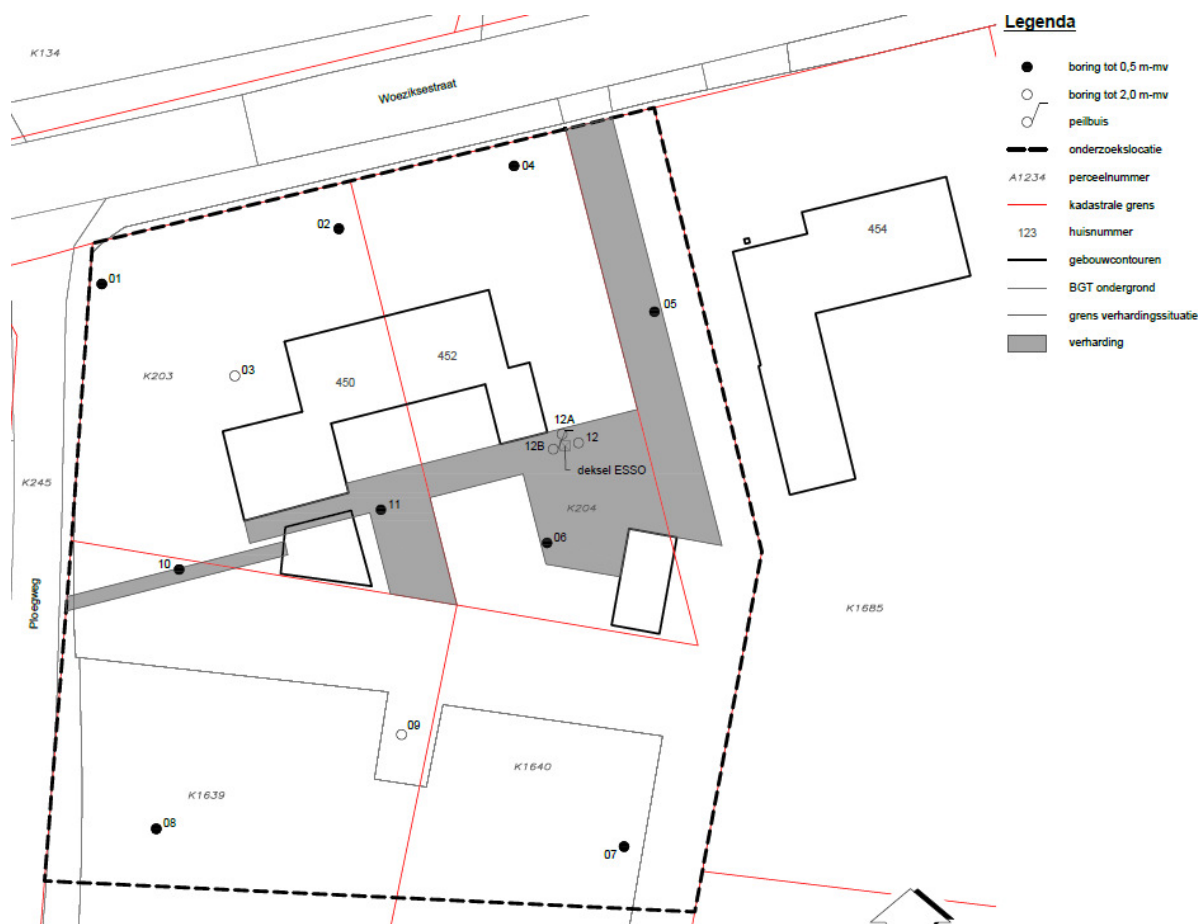
Conclusies

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt het volgende:

- in de bovengrond nabij het vulpunt is geen verontreiniging met minerale olie aangetoond;
- in de bovengrond van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigende stoffen aangetoond;
- de zandige ondergrond bevat een licht verhoogd gehalte aan kobalt;
- in de leemachtige ondergrond zijn geen verontreinigende stoffen aangetoond;
- het grondwater is (van nature) licht verontreinigd met koper, cadmium 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 bouwactiviteiten.



boorpunten kaart van het milieukundige bodemonderzoek

4.4 Wegverkeerslawaai

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. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de status van de weg. Uitzondering hierop zijn wegen waarvoor een 30km zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid. Hiervan is ter plekke van de Woeziksestraat en de Ploegweg geen sprake.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buiten stedelijk gebied
5 of meer	350 meter	600 meter
3 of 4	350 meter	400 meter
1 of 2	200 meter	250 meter

De in aanmerking te nemen wegen rond het plangebied zijn Mulderskamp, Woeziksestraat en Ploegweg. De Mulderskamp is afgesloten voor doorgaand autoverkeer, deze is voorzien van een autosluis en fietsstroken aan weerszijden.

De Woeziksestraat en de Ploegweg kennen lage verkeersintensiteiten.

De nieuwe woning aan de Woeziksestraat komt op nagenoeg dezelfde locatie dan de bestaande te amoveren woningen in het plangebied wat betreft de voorgevelrooilijn, deze situatie blijft ongewijzigd.

De nieuwe woning aan de Ploegweg komt op een grotere afstand van de Woeziksestraat en krijgt enige afstand vanaf de Ploegweg. Er is geen sprake van een significante wijziging ten opzichte van huidige situatie voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï.

Op grond hiervan is nader onderzoek niet nodig.

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.

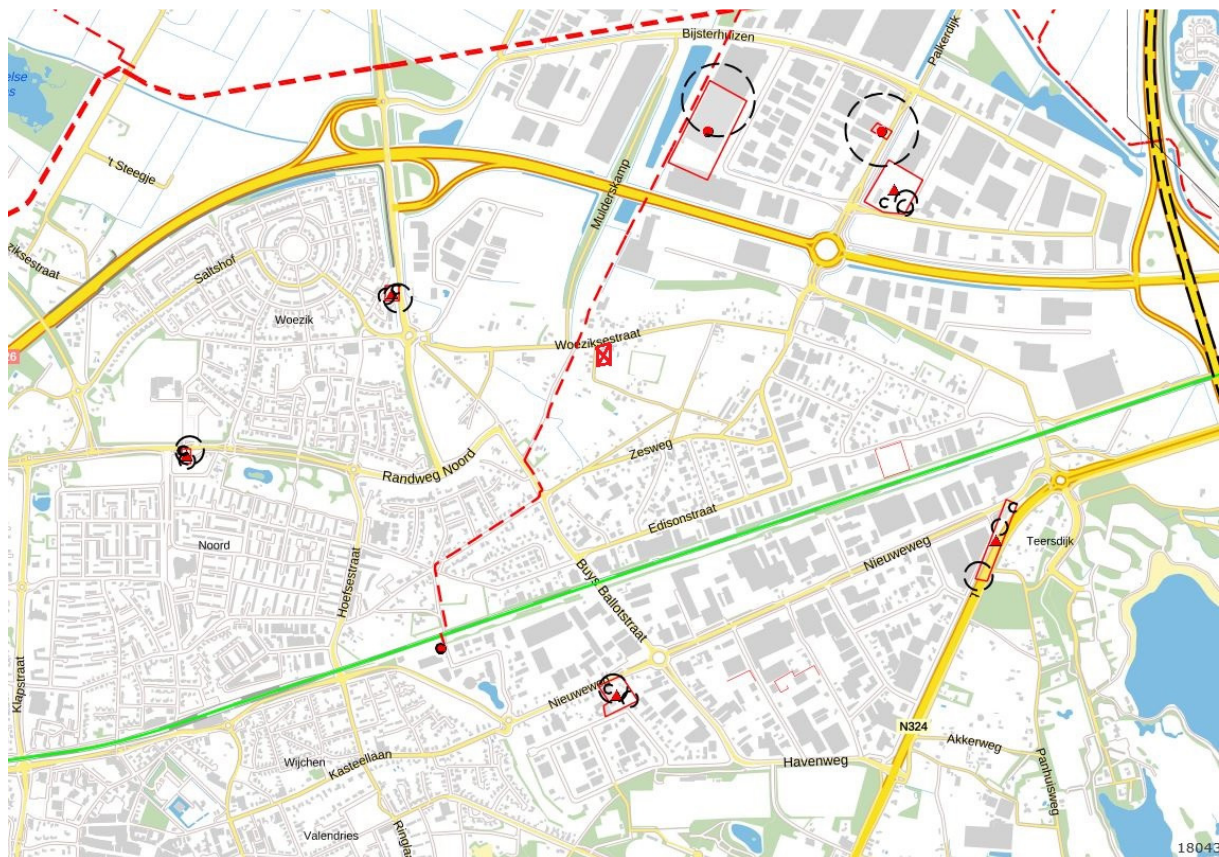
Voor (de omgeving van) de meeste risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. In artikel 1 van het Bevi is bepaald wat kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn. In het besluit zijn ook het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gedefinieerd. In de Regeling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

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, geraadpleegd d.d. 12 februari 2019)

Op bovenstaande kaart zijn de risicovolle inrichting in een ruime straal rond het plangebied aangegeven. Ook is de 10^{-6} risicocontour aangegeven. Nabij het plangebied, ca. 75 meter westelijk langs de Distelweg ligt een ondergrondse buisleiding van de Gasunie. Deze heeft geen risicocontour groter dan 5 meter ter weerszijden van de buis.

Zichtbaar is dat andere risicovolle inrichtingen eerst op grotere afstand van het plangebied aanwezig zijn. Het meest nabij is het spoor op ca. 600 meter afstand en het benzinestation aan de Schoenaker op eveneens ca. 600 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.

In het Activiteitenbesluit zijn normen opgenomen voor de maximale geurbelasting op geurgevoelige objecten, waaronder woningen. Daarnaast geeft de richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG richtlijn) richtafstanden voor geur. (Voor mogelijke geuroverlast van andere dan agrarische bedrijvigheid wordt verwezen naar paragraaf 4.2 bedrijven en milieuzonering hierboven.)

Bedrijven in de omgeving

In de omgeving zijn enkele agrarische bedrijven aanwezig, te weten:

Woeziksestraat 457	Klaverpad 9
- grondgebonden veehouderij	- paardenfokkerij annex pensionstalling
- SBI-2008: 01.46	- SBI-2008: 01.43
- Milieucategorie: 4.1	- Milieucategorie: 3.1
- Richtafstand VNG richtlijn: 200 meter	- Richtafstand VNG richtlijn: 50 meter
- Afstand tot plangebied: 145 meter	- Afstand tot plangebied: >200 meter

Bovengenoemde veehouderij Woeziksestraat 457 betreft een varkenshouderij. In de praktijk is op deze locatie sinds diverse jaren geen agrarisch bedrijf meer aanwezig, de stallen zijn nog wel aanwezig.

Er wordt niet voldaan aan de richtafstand van 200 meter voor het aspect geur. Echter, het aantal woningen blijft gelijk, ten opzichte van de bestaande situatie blijft de afstand tot het bedrijf ongewijzigd voor 1 woning in het plangebied en voor de andere woning wordt de afstand enigszins vergroot tot aan de varkenshouderij.

Op grond van het Activiteitenbesluit is de maximale toegestane geurbelasting 8 odeur units per m³ lucht (norm buiten de bebouwde kom, niet-concentratiegebied voor landbouw). Er is geen onderzoek gedaan of hier aan wordt voldaan. Dit onderzoek kan niet worden gedaan omdat geen varkens aanwezig zijn. In de situatie dat wel weer varkens worden gehouden dienen de stallen te worden aangepast, deze voldoen niet meer aan de huidige wettelijke voorschriften. Op grond van het Activiteitenbesluit moet bij het wijzigen van een dierenverblijf te worden voldaan aan de aangegeven maximale geurnorm. Voor het plangebied zal geen sprake zijn van overschrijding voor het aspect geur.

Daarnaast is voor de varkenshouderij een planologische procedure in voorbereiding waarbij het agrarische bedrijf wordt beëindigd.

In bovenstaand overzicht is niet het agrarische bedrijf aan de overzijde van het plangebied aan de Ploegweg opgenomen. Volgens het bestemmingsplan Woeziksestraat e.o. is hier een agrarisch bedrijf gevestigd, een niet grondgebonden kwekerij. De bestemming hiervan is echter in 2011 gewijzigd naar wonen, postzegel bestemmingsplan 'Ploegweg ongenummerd te Wijchen'.

Conclusie

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



bestemmingsplankaart met in rood het plangebied. De groene vlakken zijn agrarische bedrijven. Het groene vlak met 'KW' aan de overzijde van de Ploegweg is een niet-grondgebonden kwekerij en 'PP' is een paardenhouderij aan het Klaverpad.

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).

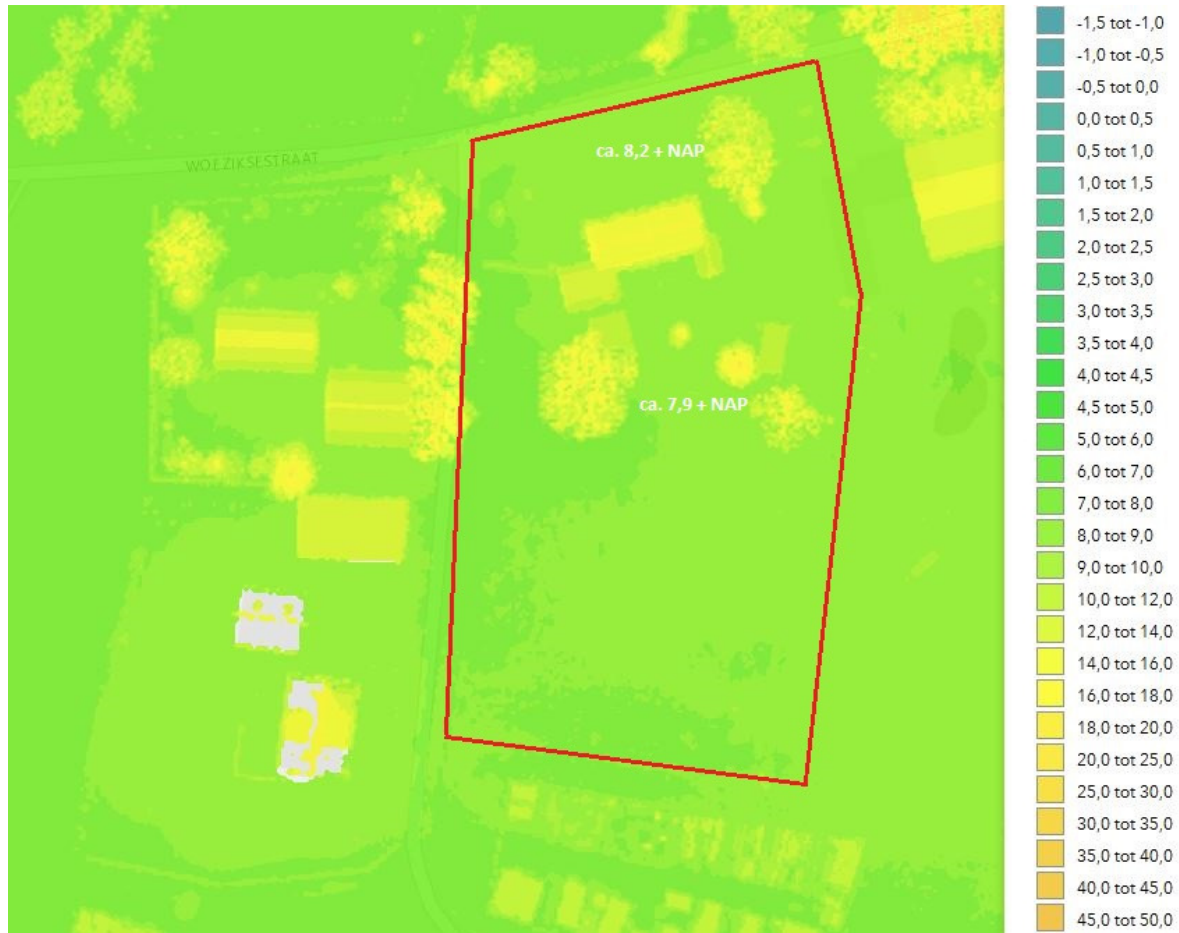
De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. Het Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en het overleg met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

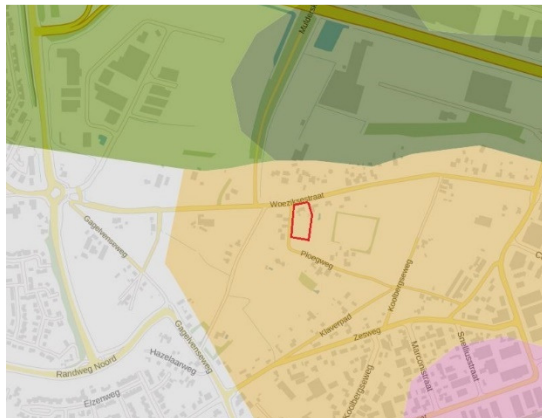
Geomorfologie en grondwatersysteem

Het plangebied is gesitueerd in landelijk gebied. Het plangebied kent een hoogteverschil, nabij de Woeziksestraat ligt het maaiveld met ca. 8,2m + NAP 30 tot 40 cm hoger dan nabij het bouwvlak aan de Ploegweg.



kaart AHN, actueel hoogtebestand Nederland

Het plangebied ligt direct 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. De percelen Woeziksestraat 450 + 452 zijn gelegen op rivierduin.



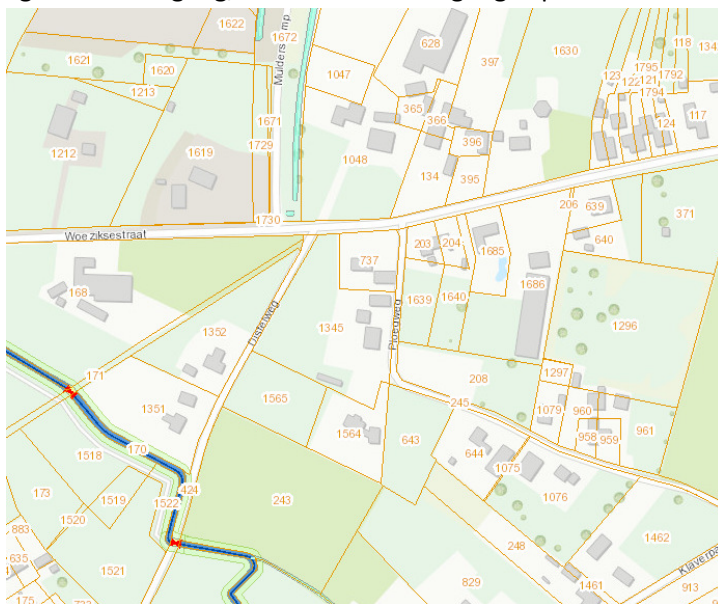
bodemkaart, bron: PDOK viewer

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 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. 100 meter afstand ten noordwesten ligt een watergang, dit is een C-watergang. Op ca. 230 meter zuidwestelijk ligt 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 onder de Woeziksestraat, 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.

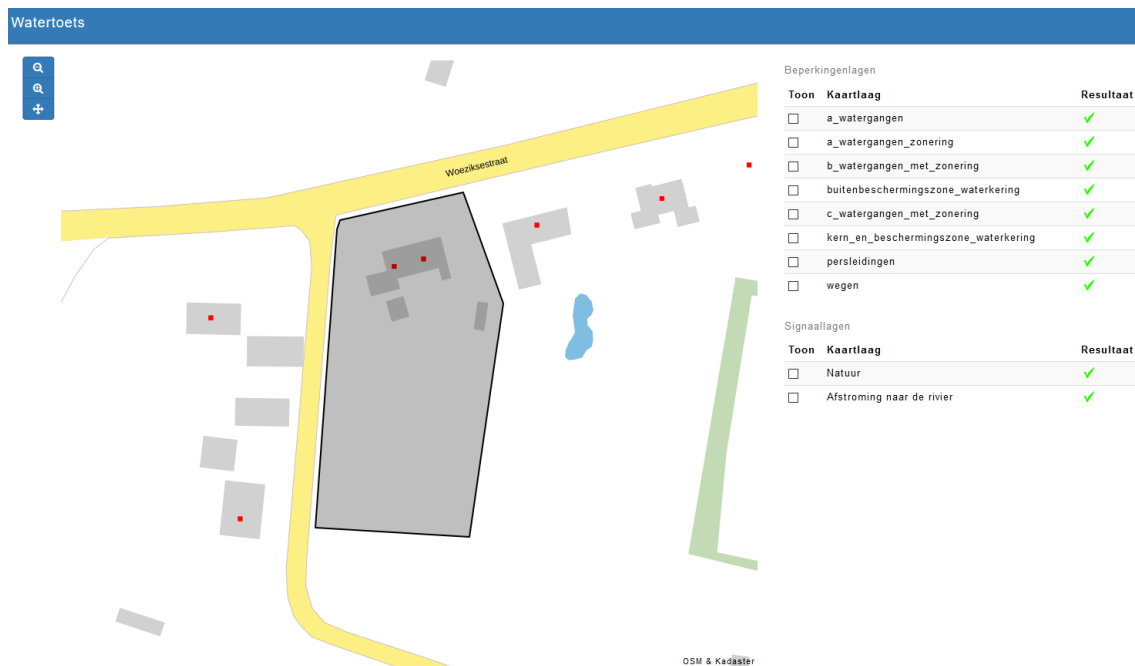
Zorgplicht hemelwater: voor het hemelwater streeft de gemeente naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. Infiltratie in de bodem op eigen terrein 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 niet aangesloten. 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. nader beschreven.



kaart watertoets, bron: www.dewatertoets.nl

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 woningen tenminste 140 cm 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. Terreineigenaren zijn volgens de Waterwet artikel 3.5 verplicht het hemelwater dat op het eigen terrein valt ter plaatse te verwerken.

Voor de nieuwe woningen wordt het hemelwater vanaf de daken afgekoppeld en geïnfiltreerd op eigen terrein. Er wordt geen hemelwater via het riool of via het oppervlakte water afgevoerd, ook mag het niet over het oppervlak naar naburige percelen worden afgevoerd, het water moet ter plekke worden geïnfiltreerd. In de omgevingsvergunning aanvragen voor de nieuwe woningen zal dit bouwkundig nader worden uitgewerkt, en wordt daarmee onderdeel van de te verlenen vergunning.

Het plan omvat de sloop van de bestaande twee woningen en herbouw van twee nieuwe woningen. Daarnaast wordt de bestaande erfverharding verwijderd. Op het inrichtingsplan zijn nieuwe inritten opgenomen vanaf de Woeziksestraat en vanaf de Ploegweg.
Per saldo zal de verharding na voltooiing van het plan vergelijkbaar zijn met de huidige situatie.

Afvalwater

De 2 huidige woningen in het plangebied zijn elk afzonderlijk aangesloten op de openbare drukriolering in de Woeziksestraat. Eén van deze rioolaansluitingen kan worden hergebruikt voor de vervangende nieuwbouw Woeziksestraat 452. De andere aansluiting Woeziksestraat 450 wordt opgeheven en de vervangende nieuwbouw aan de Ploegweg moet worden aangesloten op de openbare drukriolering in de Ploegweg – de kosten van de af- en aansluiting zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

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 twee woonhuizen in de bouwvorm 2-onder-een kap met bijbehorende bijgebouwen. 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 twee nieuwe woningen te bouwen in de bouwvorm vrijstaand.

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 (Buiting Advies, oktober 2018).

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 er geen beschermde planten- en diersoorten zijn aangetroffen, de plannen voor de Woeziksestraat 450 + 452 zijn niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming. Wel dient in de periode tussen april en juli te moeten worden bekeken of de opstallen in gebruik zijn als broedplaats voor huismussen of gierzwaluwen.

In verband met de aanwezigheid van algemene broedvogels is het van belang om eventuele 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 is te klein om te spreken van een essentieel foerageergebied en is ongeschikt als essentiële vliegroute. Wel moet nader worden bekeken of de woningen door vleermuizen worden gebruikt als voortplantings- of rustplaats.

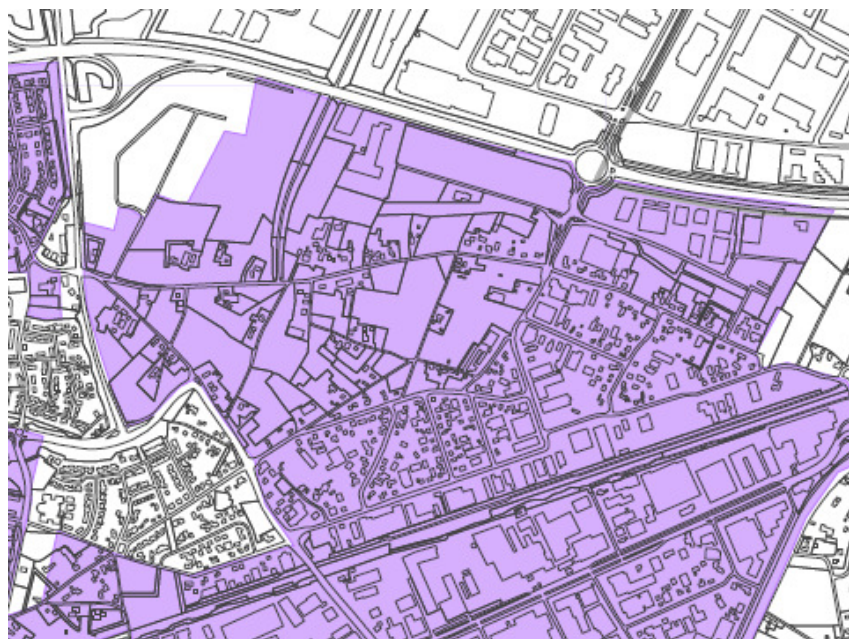
Nader onderzoek wordt gedaan naar het voorkomen in het plangebied van vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. In de te verlenen vergunningen voor het plangebied wordt dit als voorwaarde opgenomen.

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

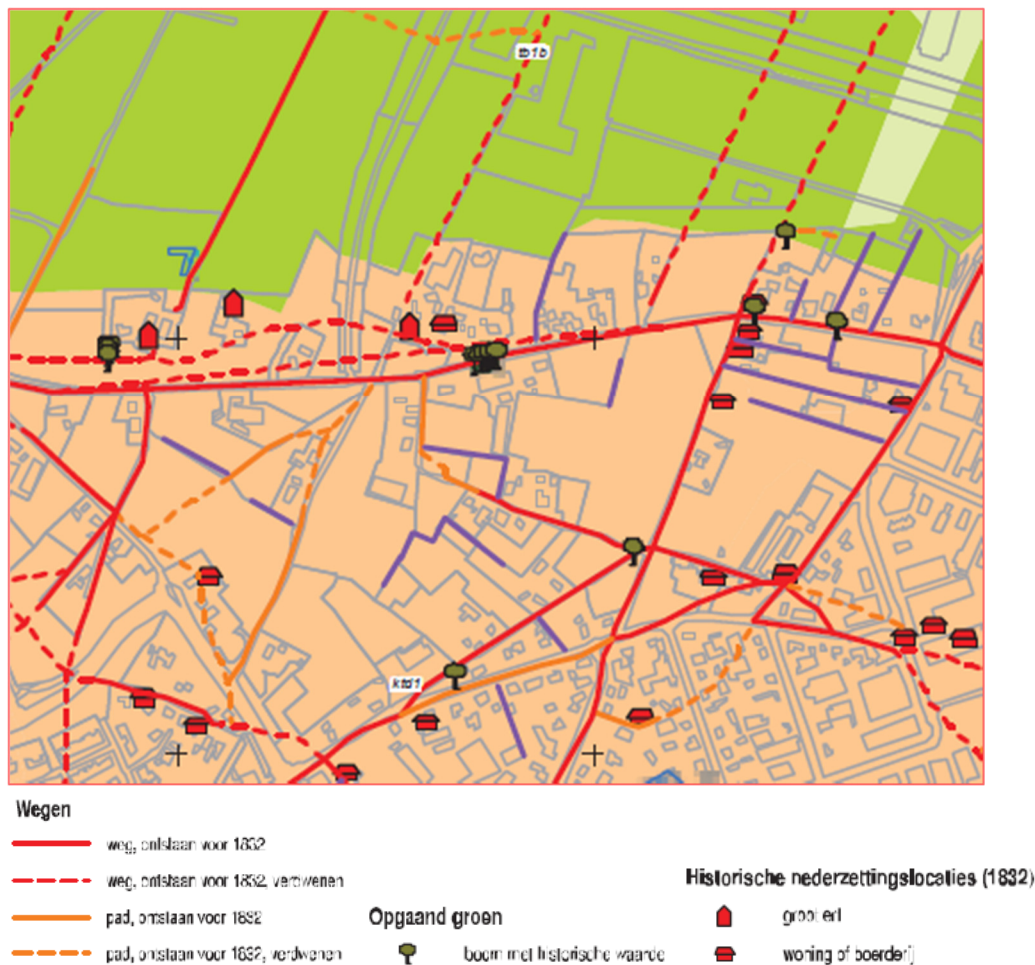
fragment cultuurhistorische beleidskaart gemeente Wijchen en legenda

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 de Woeziksestraat en de Ploegweg beschreven als wegen, ontstaan voor 1832. Oostelijk van het plangebied wordt een groep bomen met historische waarde aangeduid.

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 het landschap een meer open karakter te geven met doorzicht vanaf de Woeziksestraat naar het achterland van de smalle wegen als de Ploegweg.

De bebouwing op het plangebied heeft geen culturele of historische waarde. De bebouwing dateert uit de jaren 70 van de vorige eeuw.



uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

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. 182061, d.d. 6 november 2018).

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.

Het plangebied ligt op een dekzandwieling waarin een looppodzolgrond is ontstaan. De eerste bebouwing binnen het plangebied is op basis van cartografisch onderzoek vanaf 1977 aanwezig. Volgens een rapport van RAAP uit 1992 is een buurperceel in het verleden afgegraven (mogelijk voor zandwinning). Het plangebied staat op de kaart van RAAP uit 1992 aangeduid als 'intact profiel'. Door de relatief hoge ligging was het plangebied zowel geschikt voor jagers/verzamelaars als voor landbouwende samenlevingen vanaf de Late Steentijd. In theorie kunnen vindplaatsen uit alle perioden aanwezig zijn. Onderzoeken in de omgeving van het plangebied hebben meerdere vindplaatsen uit de periode Neolithicum – Romeinse tijd aangetoond.

Karterend booronderzoek

Uit de onderzoeksresultaten van het karterend booronderzoek is gebleken dat er in slechts twee boringen sprake is van subrecente bodemverstoring tot in de top van de C-horizont.

In de overige boringen is sprake van een oude cultuurlaag onder de oorspronkelijke bouwvoor, of in één boring, onder de (sub)recente bouwvoor. In de cultuurlaag zijn fragmenten aardewerk uit de periode IJzertijd – Vroege Middeleeuwen, houtskool, verbrand natuursteen, bot en veel metaalslak aangetroffen.

Vanwege de aanwezigheid van een oude cultuurlaag met archeologische indicatoren die duiden op meerdere vindplaatsen uit de periode IJzertijd – Vroege Middeleeuwen wordt door het onderzoeksbureau een archeologische vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een proefsleuven onderzoek indien de bodemingrepen tot in de bufferzone van het archeologisch niveau reiken. Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen te worden opgesteld, dat getoetst wordt door – de archeologisch adviseur van – de gemeente Wijchen.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie bestaat geen belemmering voor het plan. Voor de archeologische waarde dient vervolgonderzoek te worden gedaan in de vorm van een proefsleuven onderzoek, voorafgaand is moet een programma van eisen worden opgesteld, dat dient te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag (gemeente Wijchen).

Op de verbeelding van het plangebied en in de regels is hiertoe de dubbelbestemming Waarde Archeologie 2 opgenomen.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Als gevolg van de sloop en nieuwbouw van twee woningen zal het aantal verkeersbewegingen ter plekke van Woeziksestraat 450 + 452 niet toenemen.

Toegang

De inritten blijven – nagenoeg – op dezelfde plaats aan de Woeziksestraat en de Ploegweg. De inrit aan de Ploegweg wordt ca. 5 tot 10 meter verplaatst in zuidelijke richting.

Parkeren

Het parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. De percelen zijn 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 woningen 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 120m² voor bijgebouwen per woongebouw. Voor de bijgebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter en een goothoogte van 3 meter.

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.

Waarde – Archeologie 2 (artikel 4)

Ten behoeve van de bescherming van mogelijke archeologische waarden in de ondergrond is een dubbelbestemming voor archeologie opgenomen.

Archeologie 2 houdt in dat voor bouwwerken groter dan 120m² en dieper dan 0,30m voorafgaand aan de bouw archeologisch onderzoek dient te worden gedaan.

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 'Woeziksestraat 450 + 452 Wijchen' wordt conform artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze indienen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 inrichtingsplan

Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur, 18043, d.d. ... februari 2019

Bijlage 2 milieukundig bodemonderzoek

Ortageo, 209373-10/R01, 3 december 2018

verkennend milieukundig bodemonderzoek

Bijlage 3 watertoets

Waterschap Rivierenland d.d. 12 februari 2019

Bijlage 4 quickscan flora en fauna

Buiting Advies, 18107, d.d. oktober 2018

Bijlage 5 archeologisch onderzoek

Hamaland Advies, 182061, d.d. 6 november 2018

bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek