

CPO de Steenuil Bergharen

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied	11
2.1 Bestaande situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	13
Hoofdstuk 3 Beleidskader	17
3.1 Nationaal beleid	17
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	19
3.3 Gemeentelijk beleid	21
3.4 Conclusie	23
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	24
4.1 Verkeer en parkeren	24
4.2 Bodem	25
4.3 Geluid	26
4.4 Milieuzonering	27
4.5 Molenbiotop	29
4.6 Luchtkwaliteit	30
4.7 Geur	31
4.8 Externe veiligheid	32
4.9 Waterhuishouding	34
4.10 Ecologie	41
4.11 Archeologie en cultuurhistorie	45
4.12 Leidingen	49
4.13 Duurzaamheid	49
4.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	50
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	51
5.1 Algemeen	51
5.2 Inleidende regels	51
5.3 Bestemmingsregels	51
5.4 Algemene regels	53
5.5 Overgangs- en slotregels	53
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	54
6.1 Economische uitvoerbaarheid	54
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
Bijlagen toelichting	56
Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan	57
Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek	58
Bijlage 3 Beoordeling bodemonderzoek	59
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	60
Bijlage 5 Infiltratieonderzoek	61
Bijlage 6 Digitale watertoets	62

Bijlage 7	Quickscan natuurtoets en effectbeoordeling steenuil	63
Bijlage 8	Aanvullend huismussenonderzoek	64
Bijlage 9	Stikstofdepositieonderzoek	65
Bijlage 10	Archeologisch proefsleuvenonderzoek	66
Bijlage 11	Selectiebesluit archeologie	67
Bijlage 12	Zienswijzenota	68
Regels		70
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	71
Artikel 1	Begrippen	71
Artikel 2	Wijze van meten	75
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	76
Artikel 3	Groen	76
Artikel 4	Natuur	77
Artikel 5	Verkeer	80
Artikel 6	Wonen	81
Artikel 7	Waarde - Archeologie 1	84
Artikel 8	Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied	86
Hoofdstuk 3	Algemene regels	88
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	88
Artikel 10	Algemene bouwregels	88
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	88
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	89
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	92
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	93
Artikel 14	Overgangsrecht	93
Artikel 15	Slotregel	93

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is de wens om 20 nieuwe woningen te realiseren aan de oostelijke rand van Bergharen tussen de Molenweg en de Wijksestraat.

Op dit gebied langs de Wijksestraat berust momenteel een agrarische bestemming, maar de gemeente Wijchen heeft samen met Vereniging de Steenuil op 16 juni 2021 een intentieovereenkomst getekend met als doel 20 woningen in eigen beheer te kunnen bouwen. Vereniging de Steenuil is ontstaan als Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). CPO is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij de toekomstige bewoners van het gebied gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject.

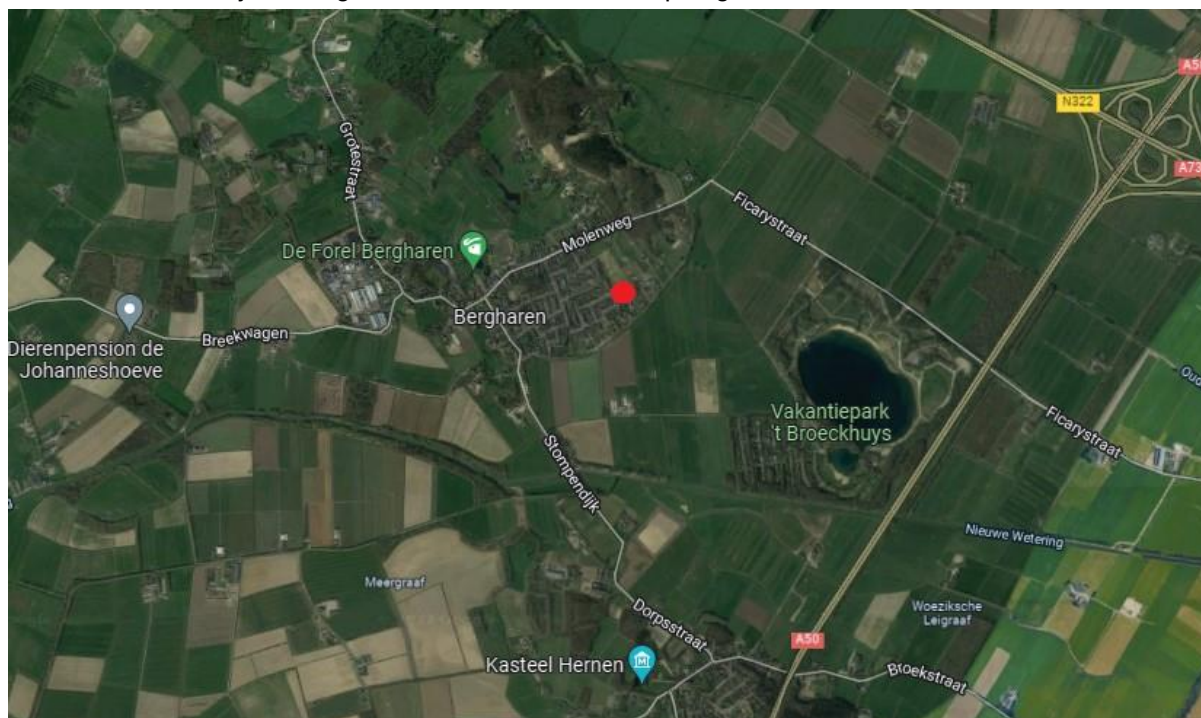
Het plangebied is nu nog in bezit van de gemeente, met de intentie deze grond later in het ontwikkelingstraject te verkopen aan Vereniging de Steenuil. Dit in aansluiting op het eerdere CPO-project de Rivierduin, direct ten noorden van het plangebied, dat op 15 april 2022 is opgeleverd.

Om de bouw van de woningen mogelijk te maken, moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische borging van dit initiatief.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de oostgrens van Bergharen tussen CPO de Rivierduin en de Wijksestraat en staat kadastraal bekend als gemeente Wijchen, sectie H, nr. 1271 en nr. 795, met een oppervlakte van circa 9.300 m². Het plangebied wordt globaal gezien begrensd door:

- Noordzijde: Het foeragegebied voor de steenuilen van CPO de Rivierduin;
- Oostzijde: de zijdelingse woonperceelsgrens van Wijksestraat 29 en agrarische percelen;
- Zuidzijde: de achtertuinen van de woningen aan de Wijksestraat 27 en 27A;
- Westzijde: de achtertuinen van de woningen aan de Dorsvlegel. Tevens moet de Dorsvlegel vanaf de westzijde doorgetrokken worden tot in het plangebied.



Globale ligging plangebied (rode stip, bron: maps.google.nl)

bestemmingsplan CPO de Steenuil Bergharen



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het grootste deel van de gronden in het plangebied gelden zowel het bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen', zoals de gemeenteraad dat heeft vastgesteld op 31 januari 2013, alsmede het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2014', zoals de gemeenteraad dat heeft vastgesteld op 16 oktober 2014. Op grond van deze bestemmingsplannen heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden -1' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1 en 2'. Daarnaast is het plangebied voorzien van de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - hydrologische beschermingszone' en 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1'.

Aanvullend geldt voor het grootste deel van de gronden de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied' uit het bestemmingsplan 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen', om de eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden te behouden, te beheren en te versterken.



Uitsnede geldend(e) bestemmingsplan(nen) met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

Voor de gronden onder de westelijke toegangsweg geldt het bestemmingsplan 'Kern Bergharen 2008', zoals de gemeenteraad dat heeft vastgesteld op 10 november 2011. Binnen de ter plaatse geldende bestemming 'Groen' zijn geen wegen toegestaan. Alleen paden en in- en uitritten. Daarom moeten deze gronden meegenomen worden binnen het plangebied om de benodigde ontsluitingsweg mogelijk te maken. Het plangebied is daarnaast voorzien van de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'.



De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van 20 woningen. Op grond van de bestemming 'Agrarisch met waarden - 1' (zonder bouwvlak) mag niet worden gebouwd in het plangebied. Ook het gebruik van de gronden voor woondoeleinden is op grond van de agrarische bestemming niet toegestaan. Tenslotte kan ook de ontsluitingsweg niet aangelegd worden, omdat wegen niet zijn toegestaan binnen de bestemming 'Groen'. Om de beoogde ontwikkeling te realiseren moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. De toelichting kan globaal opgedeeld worden in vier delen.

Inleiding en beschrijving plangebied

In hoofdstuk 1 zijn de aanleidingen en het kader voor de planherziening beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied.

Verantwoording

Hoofdstukken 3 en 4 geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader en de milieuaspecten uiteengezet.

Juridische planbeschrijving

In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet beschreven. Doel is een nadere onderbouwing te geven wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten regels en verbeelding hierbij worden gehanteerd.

Uitvoerbaarheid

Het laatste deel (hoofdstuk 6) gaat in op de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de oostgrens van de kern Bergharen, even ten zuiden van CPO de Rivierduin, dat op 15 april 2022 is opgeleverd. De oostelijke rand van het dorp wordt gekenmerkt door de natuurlijke overgang van het open rivierlandschap naar het beboste rivierduin, met daarop de molen 'De Verrekijker' en de nabij liggende Kapelberg als belangrijk cultureel erfgoed. Beide locaties zijn ontsloten door de Molenweg, die de hoger gelegen rivierduin doorkruist en in noordoostelijke richting de doorgang vormt naar het nabij gelegen dorp Winssen. Ook de ten zuiden van het plangebied gelegen Wijksestraat, komt uit op de Molenweg.

Het plangebied wordt aan de westzijde ingesloten door de woningen aan de oostzijde van de Dorsvlegel, een foeragegebied voor de steenuilen (ten zuiden van CPO de Rivierduin) aan de noordzijde en door agrarische grond aan oostzijde. Aan de oost- en zuidzijde van het plangebied bevinden zich drie woonpercelen (nr. 29 (oost) en nr. 27 en 27A (zuid)). Aan de zuidwestzijde is het bedrijfsp perceel van een voormalige (kleinschalige) plantenkwekerij gelegen.

Momenteel wordt het perceel, dat in eigendom is van de gemeente, gebruikt als grasland. Daarnaast hadden enkele bewoners van de Dorsvlegel het westelijke deel van de gronden tijdelijk in gebruik (huurovereenkomst) als onderdeel van hun tuin. Per 1 januari 2023 zijn de huurovereenkomsten opgezegd en zijn de gronden kaal opgeleverd (alle bomen, struiken, hekwerken en kleine gebouwen zijn verwijderd).



Huidige situatie plangebied, gezien in westelijke richting



Entree plangebied vanaf de Dorsvlegel gezien in oostelijke richting

2.2 Toekomstige situatie

Stedenbouwkundige opzet

Op navolgende afbeelding wordt de stedenbouwkundig planopzet gepresenteerd met de bijbehorende inrichting van de openbare ruimte. Hierin is te zien hoe de openbare inrichting er uit gaat zien en waar ruimte is voor groen en wadi's. Daarnaast wordt er verder ingegaan op het foeragegebied voor de steenuilen aan de noordelijke rand van het plangebied.



Stedenbouwkundige schets plangebied

In het plangebied worden er 14 rijwoningen, 2 twee-onder-éénkapwoningen en 4 levensloopbestendige woningen gerealiseerd; in totaal 20 woningen. Om aan te sluiten bij de bestaande bebouwingsstructuur, worden de woningen zoveel mogelijk in dezelfde lijn gerealiseerd als de bebouwing in de Rivierduin. De woningen komen hierdoor haaks op de bebouwing in de kern te staan, waardoor de Steenuil woningen zich onderscheiden van de dorpskern en (in combinatie met de landschappelijke inpassing) een overgang vormen naar het buitengebied.

Beeldkwaliteit

Er is een beeldkwaliteitplan opgesteld voor het plangebied. De rapportage van dit plan is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd.

Het gehele plangebied wordt ingericht als een zelfstandige entiteit, waarbinnen diversiteit wordt gerealiseerd door materiaalgebruik, detaillering en woningtypologie. De locatie kan gelezen worden als één buurt en hierbinnen wordt verschil gemaakt tussen de verschillende bouwvolumes. Diversiteit in woningen wordt gekoppeld aan de positie ten opzichte van elkaar en in relatie tot de omgeving.

Zo bevindt zich nabij de entree van de buurt een hoofdgebouw dat geflankeerd wordt door een 2-tal eenvoudigere bouwvolumes waarin zich de starterswoningen bevinden. Waar de buurt overgaat in de royale en groene tuinen van de woningen aan de Wijksestraat, wordt de bebouwing lager en ondergeschikter in kleur en materiaalgebruik (Bron: Croonenarchitecten, d.d. 22 november 2022):





Het gehele plangebied wordt ontsloten in westelijke richting via de Dorsvlegel, een straat aan de oostkant van de kern Bergharen.

Om te voorzien in de parkeerbehoefte, worden er 47 parkeerplaatsen aangelegd. In subparagraaf 4.1.2 van deze toelichting wordt dit aspect nader beschreven.

Landschappelijke inpassing

De openbare ruimte van deze nieuwe woningbouwontwikkeling zal een gelijkvloerse erfinrichting krijgen. Zo kan de hoeveelheid verharding zo minimaal mogelijk worden gehouden en blijft er meer ruimte over voor groen. Daarnaast krijgen parkeervakken deels een groene halfverharding, dit kan door bijvoorbeeld grasbetontegels toe te passen. Op het kruispunt waar de vier wegen samenkomen, komt een klein plein met zitelementen, waar ruimte is voor sociale activiteiten en ontmoetingen. In de bestrating (bijvoorbeeld een patroon) kan een verwijzing naar de steenuil gemaakt worden.



Aan de oost- en noordkant van het plangebied wordt een foeragegebied aangebracht, ten behoeve van de steenuil die in de omgeving verblijft. Aan de oostkant van het plangebied, grenzend aan het erf van de Wijksestraat 29, wordt een dichte houtsingel en een takkenril aangebracht. De houtsingel zal circa 4 m breed worden en bestaat uit een dicht struweel met enkele boomvormers. Daar waar de houtsingel opgesloten ligt tussen privéterreinen, zullen de nieuwe bewoners zorgen voor het onderhoud. De toe te passen beplanting bestaat uit gebiedseigen soorten, waaronder ook groenblijvende soorten.

- Voorbeelden voor het struweel: Liguster, Hulst, Meidoorn, Sleedoorn, Vlier, Gelderse Roos, Kardinaalsmuts.
- Voorbeelden voor de bomen: Zoete kers, Lijsterbes

De takkenril bestaat uit opgestapeld snoeihout met een breedte van 1 à 2 m. Door middel van houten paaltjes worden deze takken op hun plaats gehouden.

Aan de noordkant van het plangebied is op het aangrenzende perceel al een compensatiegebied ingericht voor de steenuil. Langs de rand, tussen het plangebied en dit compensatiegebied, zal ook een takkenril en houtsingel aangebracht worden. Dit project zorgt dus voor een uitbreiding van het foeragegebied en extra voedselaanbod voor de steenuilen.

In het plangebied zijn diverse groenzones met een wadi ingericht. Hemelwater van verhard openbaar gebied wordt in de wadi's verwerkt (geborgd en geïnfiltreerd). Het hemelwater van verhard particulier terrein wordt op het eigen particuliere terrein verwerkt (geborgd en geïnfiltreerd). Hemelwater kan snel een wadi bereiken. De wadi's krijgen een flauw talud, waardoor het talud onderdeel wordt van de groene ruimte en niet ervaren wordt als een technische bak met harde randen. De wadi's worden ingezaaid met bloem- en kruidenrijk grasland van inheemse, gebiedseigen soorten. Op twee plekken wordt de wadi doorsneden door de oprit van een aantal woningen. Door middel van een buis of goot onder de oprit staan de verschillende delen van de wadi met elkaar in verbinding.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), waarin het Rijk een lange termijn visie geeft op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt keuzes te maken. Bij de afweging van keuzes wordt bij voorkeur gekozen voor slimme combinaties van functies, wordt uitgegaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden en worden beslissingen niet uitgesteld of doorgeschoven.

De nationale belangen en opgaven waarop het Rijk wil sturen en richting wil geven, komen samen in de volgende vier prioriteiten:

- Ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de prioriteiten uit de NOVI. De NOVI vormt geen belemmering voor dit plan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de SVIR. In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 14 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen 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.

Planspecifiek

In het Barro worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder wordt in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving 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.'

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit het Bro gehanteerd: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'* Volgens de nota van toelichting bij het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte. Zoals ook volgt uit onder andere de uitspraak met het nummer 201303578/1/R4 kunnen, naar het oordeel van de Raad van State, planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt, als leegstaande verstedelijkingsruimte worden aangemerkt. Een dergelijke locatie wordt gezien als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied.

Planspecifiek

Op basis van jurisprudentie is bij een toevoeging van 11 woningen geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921). Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van 20 woningen. De laddertoets dient daarom te worden uitgevoerd.

Betreffende de Laddertoets dienen de volgende vragen beantwoord te worden voor het planvoornemen:

- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Waarom kan de woningbouwontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied ontwikkeld worden?

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van het woningbouwproject is gering. Het project faciliteert voornamelijk inwoners uit het dorp Bergharen en de directe omgeving.

Vanuit de Woonagenda Subregio Nijmegen en de Woonvisie Gemeente Wijchen 2025 wordt invulling gegeven aan de wens voor kleinschalige nieuwbouw in de kleine kernen van de gemeente. De lokale behoefte is hierin leidend. De gemeente Wijchen wil (in combinatie met omliggende gemeenten) voldoende ruimte faciliteren voor kleinschalige particuliere initiatieven zoals collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). De behoefte aan de woningen in dit CPO-project bestaat uit de directe vraag van haar leden. Ook staat er nog een aantal geïnteresseerden op een wachtlijst. Het grootste deel van de woningen wordt afgenomen door starters die actief deelnemen in dit CPO-project. Samen met de doorstromers vormen zij een gemêleerde groep met een voor ieder passend woningtype.

Het woningbouwproject ligt niet binnen bestaand stedelijk gebied, maar grenst hier wel met drie zijden (noord, zuid en west) aan. Zelfs aan de oostzijde wordt het plangebied voor het grootste gedeelte van het buitengebied afgeschermd door de bestaande burgerwoning aan de Wijksestraat 29.

Aangezien een intensieve zoektocht van de gemeente voor het (inmiddels in uitvoering zijnde) plan CPO de Rivierduin met 12 woningen al geen geschikte locatie binnen het bestaand stedelijk gebied opleverde, is er ook voor CPO de Steenuil (met 20 woningen en daarmee een groter ruimtebeslag) geen geschikte locatie binnen bestaand stedelijk gebied beschikbaar.

De Rivierduin, ten noorden van het plangebied, is 15 april 2022 opgeleverd. Bij de aanleg van de woningen aan de Dorsvlegel werd al rekening gehouden met toekomstige woningbouw en zijn er aan de oostzijde openingen richting het buitengebied vrij gelaten. Bovendien bestendigde de gemeente Wijchen binnen het bestemmingsplan 'Kern Bergharen 2008' uitbreiding van woningbouw in oostelijke richting. Doordat het plangebied vrijwel helemaal is ingesloten door bestaande woningen en zorgvuldig landschappelijk is ingepast, blijft de visuele (verstorende) invloed van de woningbouwontwikkeling beperkt.

De ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

3.1.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Algemeen

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten van Gelderland de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. De bijbehorende geactualiseerde 'Omgevingsverordening Gelderland (december 2021)' hebben Provinciale Staten op 15 december 2021 vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels en afspraken om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren.

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

3.2.2 Omgevingsvisie

De komende decennia komt er veel op Gelderland af: het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze zaken vragen stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. De provincie zet in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

- *Gezond en veilig*; dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is ook voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En dat is ook aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend*; dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen, alsmede het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang, zoals goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen en een mooie natuur. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende stedelijke en landelijke woonkwaliteiten. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en het concentreren van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan er aan de randen van steden of dorpen uitgebreid worden.

De dynamiek op de woningmarkt is groot. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. Het grootste deel van de woningen die in 2050 in Gelderland nodig zijn, staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden.

Voor de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. De meeste woningen zijn verre van energieneutraal en klimaatbestendig. De provincie stimuleert innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Daarnaast is de provincie met haar partners in gesprek over hoe het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer aangepakt kan worden. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van de Gelderlanders.

Planspecifiek

Het CPO-project in Bergharen draagt bij aan de ambitie van de Provincie Gelderland te voldoen aan de diversiteit van woningvraag. CPO als projectontwikkeling heeft als doel het initiatief van woningbouw en alle bijkomende zaken bij de particulier neer te leggen, waarbij de gemeente enkel een faciliterende rol heeft. Bovendien betreft het plan rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en levensloopbestendige woningen die conform de landelijke vereiste BENG-normen, gasloos worden

gerealiseerd. De noordelijke rand van het plangebied wordt ingericht als groene zone, waarbij sprake is van een versterking van de biodiversiteit. Bovendien wordt het plan klimaatadaptief door de toename aan verhard oppervlak te compenseren met waterinfiltratievoorzieningen (zie daarvoor paragraaf 4.9 Waterhuishouding). In paragraaf 4.13 van deze toelichting is beschreven welke duurzaamheidsmaatregelen in het voorliggende plangebied worden toegepast. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen. Het voornemen past binnen de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.3 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. 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.

Planspecifiek

Ten aanzien van nieuwe woningen is in artikel 2.2 opgenomen dat een bestemmingsplan uitsluitend nieuwe woningen mogelijk maakt als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Op basis van de regionale woonagenda 2020 - 2030 mogen er in de gemeente Wijchen 1.430 woningen worden gebouwd in de periode tot en met 2030, waarvan 70 % in de eerste vijf jaar moeten worden gerealiseerd (versnelling). Het overgrote deel van de plancapaciteit bestaat uit zachte plannen, waarvan een deel uiteindelijk niet gerealiseerd zal worden. In de regionale woonagenda is daarom aangegeven dat het wenselijk is om 130 % aan plancapaciteit te realiseren; voor in totaal circa 1.850 woningen tot 2030. Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van 20 extra woningen binnen dit aantal van 1.850 woningen tot 2030 en past daarmee binnen het provinciale beleidskader.

Tevens is in de lokale uitvoeringsagenda aangegeven dat de vorming van CPO's (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) wordt gestimuleerd, om vraaggericht in de kleine kernen van Wijchen te kunnen werken.

De voorliggende ontwikkeling ligt niet binnen een Nationaal Landschap, de Romeinse Limes, de Groene Ontwikkelingszone (GO), het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Hollandse Waterlinie. De locatie maakt ook geen deel uit van een ganzenfoerageergebied of beschermingsgebied natte landnatuur.

Wel is het plangebied, ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater voor de winning drinkwater, gelegen in een intrekgebied. De omgevingsverordening schrijft voor in § 3.2.6 dat een intrekgebied geen bestemming mag krijgen die de winning van fossiele energie mogelijk maakt. Hiervan is geen sprake.

Volgens kaart 7 'Erfgoed' valt het plangebied ook deels binnen de aanduiding 'Molenbiotoop'. In artikel 2.64 is aangegeven dat een bestemmingsplan voor gronden binnen een molenbiotoop geen nieuwe bebouwing of beplanting mogelijk maakt als daardoor de windvang van een molen wordt beperkt. De molenbiotoop betreft een gebied rondom een historische of monumentale molen met een straal van 400 m gerekend vanaf het middelpunt van de molen. In paragraaf 4.5 van de toelichting is beschreven dat de molen geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat het ruimtelijk voornemen past binnen de provinciale kaders die worden gesteld in de Omgevingsverordening Gelderland.

3.2.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen provinciale belangen in het geding.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Wijchen

De gemeente Wijchen heeft één structuurvisie voor de hele gemeente opgesteld, welke de gemeenteraad op 29 mei 2009 heeft vastgesteld. De structuurvisie geeft een overzicht van de verwachte ontwikkelingen binnen de gemeente Wijchen. 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.

Het buitengebied is in principe niet de plek om (grote hoeveelheden) nieuwe woningen toe te voegen. Wel wordt verduidelijkt dat rond de kleine kernen in het buitengebied op beperkte schaal woon- en werkmilieus in of aan het landschap kunnen worden toegevoegd, waarbij zorgvuldig omgegaan moet worden met de bestaande waardes en kwaliteiten. Nieuwe woningen mogen de (agrarische) bedrijfsontwikkeling niet hinderen. Zodoende 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.

Navolgende afbeelding toont de plankaart van de structuurvisie:



Uitsnede Structuurvisie Wijchen (plangebied rode omkadering)

Planspecifiek

Het plangebied wordt binnen de structuurvisie aangeduid als 'gemengde functies buitengebied/ verbreden landbouw'. Door aan de oostzijde te bouwen aansluitend op de bestaande bebouwing wordt de bestaande dorpsstructuur en de verwevenheid met het omringende landschap zo min mogelijk verstoord.

Voor het dorp Bergharen is binnen de structuurvisie voor het overige geen enkele locatie aangeduid als 'Woningbouwontwikkeling'. Wel is het behouden van de leefbaarheid in Bergharen één van de speerpunten in de structuurvisie. Met de ontwikkeling van CPO de Steenuil zal de leefbaarheid in Bergharen worden versterkt. Ook worden met voorliggende ontwikkeling de bestaande waarden en kwaliteiten van het gebied gekoesterd, door een groene rand met takkenril en houtsingel aan te brengen rondom de locatie waar de woningen voorzien zijn en ten noorden daarvan het al eerder aangelegde groene foeragegebied voor de steenuilen verder te vergroten.

Binnen de structuurvisie Wijchen is verder opgenomen dat het beleidsmatig wenselijk is om als gemeente te voorzien in kleinschalige woningbouwprogramma's rondom de kleine kernen in het buitengebied. Door als gemeente grond beschikbaar te stellen voor CPO de Steenuil wordt invulling aan dit beleid. Het planvoornemen past hiermee binnen de kaders van de Structuurvisie Wijchen.

3.3.2 Woonvisie Wijchen 2025

Om de woningvoorraad duurzaam en gevarieerd te houden wil de gemeente Wijchen flexibel om kunnen gaan met nieuwe initiatieven. In de beoordeling van nieuwe aanvragen voor woningen zal de gemeente onder meer beoordelen of het initiatief meerwaarde heeft voor de leefbaarheid. Belangrijke relevante aandachtspunten daarbij zijn o.a.:

- De (lokale) behoefte is leidend. Plannen moeten kwantitatief en kwalitatief aansluiten bij de behoefte.
- Nieuwbouw moet bijdragen aan de identiteit van een wijk of dorp. Daarbij gaat het zowel om de ruimtelijke als de sociale kwaliteit.
- Vervanging en verbetering van bestaande bebouwing, gaat vóór uitbreiding.
- Waar mogelijk tenminste energieneutraal en gasloos en zo duurzaam mogelijk.
- Een passende kwaliteit van wonen bieden, o.a. aan mensen met een zorgvraag.

De gemeente Wijchen heeft de ambitie uitgesproken om de 'mismatch' tussen vraag en aanbod weg te nemen. In de woonvisie 'Thuis in Wijchen' wordt de wens uitgesproken om alle woningen zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de kwalitatieve eisen en wensen van bewoners. Het gaat daarbij niet alleen om de huidige bewoners van een woning, maar zeker ook de toekomstige bewoners. De gemeente Wijchen streeft naar een duurzame en meer flexibele woningvoorraad, zodat geanticipeerd kan worden op huidige en toekomstige behoeften en woonwensen.

Mensen met een zorgvraag blijven langer thuis wonen. Dit leidt tot een toenemende behoefte aan een meer divers woningaanbod, met woonvormen die nu niet of onvoldoende beschikbaar zijn in Wijchen. Woonvormen waar bijvoorbeeld verschillende generaties onder één dak wonen of waar men dicht bij (zorg)voorzieningen woont. Woningen waarbij de eindgebruiker een centrale rol bij de ontwikkeling van de woning speelt en daarom een huis naar eigen wensen kan indelen.

Tot slot vindt de gemeente het belangrijk dat er aandacht is voor innovatie en vernieuwing, bijvoorbeeld door voldoende ruimte te bieden voor CPO en andere nieuwe woonvormen. Hierbij legt de gemeente het initiatief bij de starters, jonge gezinnen en vitale ouderen uit de dorpen zelf. Zij ondersteunt initiatiefnemers met haar verbindende rol om partijen samen te kunnen brengen met kennis van bouwmogelijkheden.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 4 nieuwe levensloopbestendige woningen, 2 twee-onder-éénkapwoningen en 14 rijwoningen die aansluiten bij de lokale behoefte op de woningmarkt. De behoefte aan de woningen in dit CPO-project bestaat uit de directe vraag van haar leden. Het grootste deel van de woningen wordt afgenomen door starters die actief deelnemen in dit CPO-project. Zie verder ook subparagraaf 3.1.3.

Daarnaast worden de beoogde woningen, aansluitend op de gemeentelijke duurzaamheidsambities, duurzaam en energiezuinig gerealiseerd. In paragraaf 4.13 van deze toelichting is beschreven welke duurzaamheidsmaatregelen in het voorliggende plangebied worden toegepast. Korteidshalve wordt hiernaar verwezen.

3.3.3 Conclusie

In het plangebied zijn geen gemeentelijke belangen in het geding.

3.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen het beleid van de verschillende overheden.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Verkeer

Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt gefaciliteerd, is de verkeersaantrekkende werking bepaald. Daarvoor is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Voor het berekenen van de voertuiggeneratie wordt uitgegaan van een gemiddelde weekdag.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van 14 rijwoningen, 2 twee-onder-één kapwoningen (2 woningen onder 1 kap) en 4 levensloopbestendige woningen. Aangezien er voor een levensloopbestendige woning geen richtlijnen zijn opgesteld in de CROW-publicatie, worden voor de 4 levensloopbestendige woningen in onderstaande berekening worstcase de richtlijnen van een twee-onder-één kapwoning gehanteerd.

Er wordt uitgegaan van een ligging in 'weinig stedelijk' gebied, in 'de rest bebouwde kom'.

Op basis van de CROW-publicatie geldt voor een tussen/hoekwoning een maximale verkeersgeneratie van 7,8 motorvoertuigbewegingen, op een gemiddelde weekdag. Gelet op het voorgaande leidt de beoogde ontwikkeling tot maximaal $7,8 \times 14 = 109,2$ motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag.

Op basis van de CROW-publicatie geldt voor een twee-onder-één kapwoning een maximale verkeersgeneratie van 8,2 motorvoertuigbewegingen, op een gemiddelde weekdag. Gelet op het voorgaande leidt de beoogde ontwikkeling tot maximaal $8,2 \times 6 = 49,2$ motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag.

In totaal leidt voorliggend plan tot een toename van $(109,2 + 49,2 =) 158,4$ motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag.

Het plangebied wordt ontsloten via de bestaande straat Dorsvlegel. Aangezien het a) om een relatief beperkte toename van het aantal voertuigbewegingen gaat (gemiddeld circa 6,5 motorvoertuigen per uur) en b) de Dorsvlegel voldoende capaciteit heeft om deze toename op te vangen, leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een onacceptabele verkeerssituatie.

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.1.2 Parkeren

Ter waarborging van voldoende parkeervoorzieningen hanteert de gemeente Wijchen de maximale parkeernormen uit CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Dit is bepaald in het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen', dat de gemeenteraad op 3 maart 2020 heeft vastgesteld.

In lid 11.1 van de regels van onderhavig bestemmingsplan is een regeling ten aanzien van parkeren opgenomen. Daarin is bepaald dat bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij de parkeernormen in CROW-publicatie 381 als uitgangspunt dienen.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van 14 tussen/hoekwoningen, 2 twee-onder-één kapwoningen (2 woningen onder 1 kap) en 4 levensloopbestendige woningen. Aangezien er voor een levensloopbestendige woning geen richtlijnen zijn opgesteld in de CROW-publicatie, worden voor de 4 levensloopbestendige woningen in onderstaande berekening worst-case de richtlijnen van een twee-onder-éénkapwoning gehanteerd.

Er wordt uitgegaan van een ligging in 'weinig stedelijk' gebied, in 'de rest bebouwde kom'.

Voor de tussen/hoekwoningen geldt een maximale parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Gelet op het voorgaande leidt de beoogde ontwikkeling tot een behoefte van $2,4 \times 14 = 33,6$ parkeerplaatsen.

Voor de twee-onder-één kapwoningen geldt een maximale parkeernorm van 2,6 parkeerplaatsen per woning. Gelet op het voorgaande leidt de beoogde ontwikkeling tot een behoefte van $2,6 \times 6 = 15,6$ parkeerplaatsen.

In totaal geldt er dus een parkeerbehoefte van $(33,6 + 15,6) = 49,2$ parkeerplaatsen.

Op navolgende afbeelding is de locatie van de parkeerplaatsen weergegeven:



Locatie parkeerplaatsen

In het plan zijn 39,0 haakse parkeerplaatsen in de vorm van groene parkeercoffers langs de straat aanwezig. De andere parkeerplaatsen zijn op de oprit aanwezig, waar ruimte is voor 2 parkeerplaatsen per oprit. Aangezien twee parkeerplaatsen achter elkaar op een oprit worden gerekend als 1,3 parkeerplaats, komt dit voor het plangebied neer op 8 oprit met parkeergelegenheid voor $8 \times 1,3 = 10,4$ auto's. In totaal worden er op basis van de berekeningsaantallen dus $(39,0 + 10,4) = 49,4$ parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van 49,2 parkeerplaatsen.

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Bodem

4.2.1 Regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat, indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet. Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening moet voor elke individuele bouwlocatie aangetoond worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/herzien van een bestemmingsplan alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen). Bij nieuwe ontwikkelingen moet bekeken worden of de bodemkwaliteit een belemmering op kan leveren voor de realisering hiervan. Bijna altijd is het mogelijk om bodem geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Het is echter mogelijk dat een plan financieel onuitvoerbaar wordt, bijvoorbeeld omdat de kosten van de sanering te hoog zijn. Bij een wijziging van de bestemming of van de functie wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht, indien deze wijziging tevens een meer gevoelige vorm van bodemgebruik inhoudt.

4.2.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Vanwege de wijziging van de functie 'agrarisch' naar de milieugevoeligere functie 'wonen' is een verkennend bodemonderzoek inclusief onderzoek naar PFAS uitgevoerd in het plangebied. Het onderzoek is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd.

Conclusies onderzoek

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt het volgende:

- De bovengrond van het centrale terreindeel is licht verontreinigd met lood. In de bovengrond van het overige terrein zijn geen verontreinigende stoffen zijn aangetoond;
- In de bovengrond zijn PFAS aangetoond, maar de gehalten liggen onder de landelijke achtergrondwaarden;
- In de ondergrond zijn geen verontreinigende stoffen zijn aangetoond;
- Het grondwater is licht verontreinigd met nikkel, zink, koper en/of cadmium.

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. De Omgevingsdienst heeft het bodemonderzoek beoordeeld (zie bijlage 3) en geeft aan dat het bodemonderzoek een representatief beeld geeft van de kwaliteit van de bodem binnen het plangebied. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.3 Geluid

4.3.1 Regelgeving

Wegverkeer

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) moeten bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in artikel 82 t/m 85 van de Wgh in acht worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in artikel 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in artikel 1 Wgh en art 1.2 Bgh - het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in artikel 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat, indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in artikel 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk. Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Railverkeer

Langs landelijke spoorwegen liggen referentiepunten, waarvoor is vastgelegd hoeveel geluid de spoorlijn mag produceren, zogenaamde geluidsproductieplafonds (GPP's). De hoogte van de geluidsproductieplafonds is vastgelegd in het geluidsregister. De grootte van de zone van een spoorweg is afhankelijk van het geluidsproductieplafond en is vastgelegd in artikel 1.4a uit het Besluit geluidhinder (Bgh). De zone van een spoorweg ligt aan beide zijden van de spoorweg en wordt gemeten van de buitenste spoorstaaf. De wettelijke zone van een spoorweg is afhankelijk van de toegestane geluidsbelasting op het referentiepunt uit het geluidregister.

4.3.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Vanwege de ligging van het plangebied binnen de geluidzone van de Wijksestraat (200 m), is er een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd.

Conclusies onderzoek

Hogere waarden

De berekende geluidbelasting voor de gezoneerde Wijksestraat bedraagt maximaal 41 dB. Een hogere waarde is hiermee niet nodig.

Benodigde gevelwering (Bouwbesluit)

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 44 dB. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a,k}$ bedraagt dan maximaal 20 dB. Een dergelijke gevelwering wordt bij nieuwbouw in bijna alle gevallen behaald. Een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels wordt niet noodzakelijk geacht.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit van het plangebied wordt geclassificeerd als 'zeer goed'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woning kan daarmee als acceptabel worden aangemerkt.

Op basis van de rapportage van het onderzoek (subparagrafen 3.3.1 en 3.3.2) kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.4 Milieuzonering

4.4.1 Regelgeving

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een milieukundig onderzoek uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en of bedrijven. Maar ook andersom moet aandacht worden besteed aan de rechten van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving zullen beperken.

Voor het vaststellen van de genoemde minimale richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Daarbij wordt o.a. gekeken naar de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar en zo nodig naar het risico op bodem- of luchtverontreiniging. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel: richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Voorgaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk. Indien er sprake is van een kortere afstand dan de richtafstand, is aanvullend onderzoek noodzakelijk.

4.4.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Het plan bestaat uit de oprichting van negentien woningen. Een woning is geen hinderveroorzakend object, maar wel aan te merken als gevoelig object. Daarom dient ter plekke van de te realiseren woning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd te worden. Bovendien mag het planvoornemen niet leiden tot een belemmering in de bedrijfsvoering voor omliggende bedrijven.

Adres	Bedrijf	Afstand tot plangebied	VNG-richtafstand
Molenweg 54	Taxibedrijf	130 m	30 m
Molenweg 41	Machinehandel	230 m	100 m
Wijksestraat 25	(Voormalige) plantenkwekerij	0 m	30 m

In de directe omgeving van het plangebied is een bedrijfsbestemming voor een (kleinschalige) plantenkwekerij aanwezig, zodat voor dat perceel niet wordt voldaan aan de VNG-richtafstand van 30 m. Tot enige jaren geleden was aan de Wijksestraat 25 de kleinschalige plantenkwekerij 'De Keltenhof' gevestigd met (binnen de richtafstand van 30 m) aan de zijde van het plangebied enkele showtuinen. De bedrijfsgebouwen liggen met een afstand van circa 31 m tot de uiterste zuidwestelijke punt van het plangebied, echter wel buiten deze richtafstand van 30 m. Inmiddels is de plantenkwekerij definitief gestopt en daarmee is er daarmee op dit moment geen sprake meer van een bedrijf in werking op deze locatie. Gezien de beperkte oppervlakte van het bedrijfsperceel, is het ook niet de verwachting dat er snel weer een nieuw bedrijf gevestigd zal worden. Dit betekent dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

Los hiervan zijn andere, bestaande woningen (Dorsvlegel 6 en Wijksestraat 27 en 27A) vanuit het oogpunt van milieuzonering maatgevend voor dit bedrijf(sperceel). De nieuw te bouwen woningen zorgen daarmee niet voor extra belemmeringen voor een eventuele bedrijfsvoering en daarmee worden de belangen van dit bedrijf(sperceel) niet geschaad.

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Molenbiotoop

4.5.1 Regelgeving

Even ten noordoosten van het plangebied is 'Molen de Verrekijker' gelegen, een bakstenen beltkorenmolen uit 1904,

In de Omgevingsverordening Gelderland is opgenomen dat in bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen binnen een molenbiotoop geen nieuwe bebouwing danwel beplanting is toegestaan, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat het functioneren van de molen door middel van windvang niet wordt beperkt.

Hierbij is het begrip 'molenbiotoop' gedefinieerd als 'de omgeving van een molen gelegen binnen een straal van 400 m, gerekend vanaf het middelpunt van de molen'.

De provincie Gelderland heeft in 2009 een onderzoek laten uitvoeren naar biotopen van molens in Gelderland, de "Molenbiotoopinventarisatie Gelderland 2009", waarin ook de biotoop is onderzocht en hieruit blijkt dat de molenbiotoop op dit moment als 'matig' is aan te merken.

De bouwregels met betrekking tot de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken zijn afgestemd op de algemeen gangbare molenbiotoopformule (www.molenbiotoop.nl),

De molenbiotoopformule luidt als volgt:

$$H(x) = X/n + c * z$$

waarin:

- $H(x)$ = maximale toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand x (in meters). De toelaatbare hoogte wordt gemeten vanaf het waterpasniveau van de begane grond of het maaiveld van de molen;
- X = afstand van een obstakel tot de molen (in meters)
- n = een constante, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving en de maximaal toelaatbare windreductie. Hiervoor worden de volgende waarden gebruikt: 140 voor open, 75 voor ruw en 50 voor gesloten gebied.
- c = een constante, afhankelijk van de maximaal toelaatbare windreductie, gewoonlijk met de waarde 0,2, zijnde de constante behorend bij een algemeen aanvaardbaar geachte windsnelheidsreductie tot 95 %;
- z = askophoogte (helft van lengte gevlucht)

Binnen een afstand van 100 m vanaf het middelpunt van de molen mogen er zich geen obstakels bevinden met een bouwhoogte die hoger is dan het onderste punt van de verticaal staande wiek. De maximum bouwhoogte wordt gerelateerd aan de begane grond van de molen. Voor zover ter plaatse van een op te richten bouwwerk het maaiveld hoger respectievelijk lager is gelegen, dient de afstand van het maaiveld tot het onderste punt van de verticaal staande wiek in de maximale hoogte te worden verdisconteerd.

4.5.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Voor de molenbiotoop is in het bestemmingsplan ' de functieaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1' opgenomen. Voor het gebied binnen een afstand van 100 tot 400 m van de molen geldt voor de maximale bouwhoogte de volgende formule:

- maximale bouwhoogte = $X / 50 + 2,5$

Voor de molenbiotoopformule hanteren we de volgende waarden:

- n : 50
- X : de afstand van de beoogde woningen tot de molen is 325 m
- c : constante = 0,2;
- z : 12,55

De formule om de maximum bouwhoogte van de beoogde woning te bereken luidt daarmee als volgt:

$$H(x) = 325/50 + 0,2 * 12,55$$

$$H(x) = 9,0 \text{ m}$$

De hoogte van de beoogde woning mag volgens de formule maximaal 9 m bedragen.

Het maaiveld ter hoogte van het plangebied is op basis van de AHN 8,2 tot 8,5 m +N.A.P. Het maaiveld ter plaatse van de molen is 14,15 +NAP. Dit betekent dat het maaiveld ter hoogte van de toekomstige woning minimaal $14,15 - 8,5 = 5,65$ m lager is dan daar waar de molen zich bevindt. Bovendien staat de molen nog op een stelling met een hoogte van 5,0 m. Per saldo bedraagt de maximum bouwhoogte ter plaatse van de nieuwe woning daarmee $9,0 + 5,65 + 5,0 =$ afgerond op 19,65 m. Omdat de bouwhoogte van de beoogde woningen maximaal 10 m bedraagt, wordt er geen afbreuk gedaan aan de molenbuitenvorm van 'de Verrekijker'. De maximum bouwhoogte voldoet aan de eisen die worden gesteld in het kader van de vrijwaringszone en de molenbuitenvorm van De Verrekijker wordt niet aangetast. Het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de molen zijn daarmee voldoende geborgd.

De molenbuitenvorm vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Regelgeving

In het kader van een planologische procedure moet worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij moet het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit van 15 november 2007 - inmiddels opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna: Wm) - gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}), benzeen (C_6H_6), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Projecten moeten worden beoordeeld op basis van de voormalige Wet luchtkwaliteit c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 .

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

4.6.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voorliggend initiatief maakt de realisatie van maximaal 20 woningen mogelijk en valt dus binnen de NIBM-regeling. Daarom is onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk. Deze uitkomst wordt bevestigd door het invullen van de NIBM-tool (versie 23 april 2022) op basis van de eerder berekende toename van het aantal voertuigbewegingen per etmaal (zie subparagraaf 4.1.1):

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		159
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,10
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter hoogte van het plangebied. Met de NSL-monitoringstool en de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten (GCN en GDN) zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het plangebied bepaald. Daaruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk circa 11,5 µg/m³, 16,1 µg/m³ en 9,5 µg/m³ bedragen in 2021. Daarmee worden de jaargemiddelde grenswaarden van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) niet overschreden.

Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.7 Geur

4.7.1 Regelgeving

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een maximale geurbelasting op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object in vier situaties, zie onderstaande tabel.

		<i>Concentratiegebied</i>	<i>Niet-concentratiegebied</i>
<i>Binnen bebouwde kom</i>	diercategorieën Rgv	maximaal 3 ouE/m ³	maximaal 2 ouE/m ³
	andere diercategorieën	minimaal 100 m t.o.v. geurgevoelig object	minimaal 100 m t.o.v. geurgevoelig object
<i>Buiten bebouwde kom</i>	diercategorieën Rgv	maximaal 14 ouE/m ³	maximaal 8 ouE/m ³
	andere diercategorieën	minimaal 50 m t.o.v. geurgevoelig object	minimaal 50 m t.o.v. geurgevoelig object

Geurnormen Wgv

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende geurnormen vast te stellen voor (delen van) het grondgebied. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op de plaatselijke situatie. De gemeente Wijchen heeft geen gemeentelijke geurverordening vastgesteld. De normen voor de geurbelasting op basis van de Wet geurhinder en veehouderij zijn daarom van toepassing.

Regeling geurhinder en veehouderij

In de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is de wijze vastgelegd waarop:

- de geurbelasting wordt bepaald;
- de afstand tussen veehouderij en geurgevoelig object) wordt gemeten.

Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelastingen geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

4.7.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van agrarische bedrijven met een geurcontour die (deels) over het plangebied gelegen is.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is gelegen aan de Laarsdijk 3 en betreft een melkveebedrijf met een richtafstand van 100 m voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom. De afstand van de beoogde woningbouwontwikkeling tot het melkveebedrijf betreft circa 400 m. Het melkveebedrijf vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Bovendien zijn tussen de omliggende agrarische bedrijven en het plangebied al andere gevoelige woonbestemmingen gelegen, die maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering van de betreffende agrarische bedrijven.

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.8 Externe veiligheid**4.8.1 Regelgeving**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire, regelingen, AMvB's en wetten.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het plaatsgebonden risico (PR) gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1 %-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

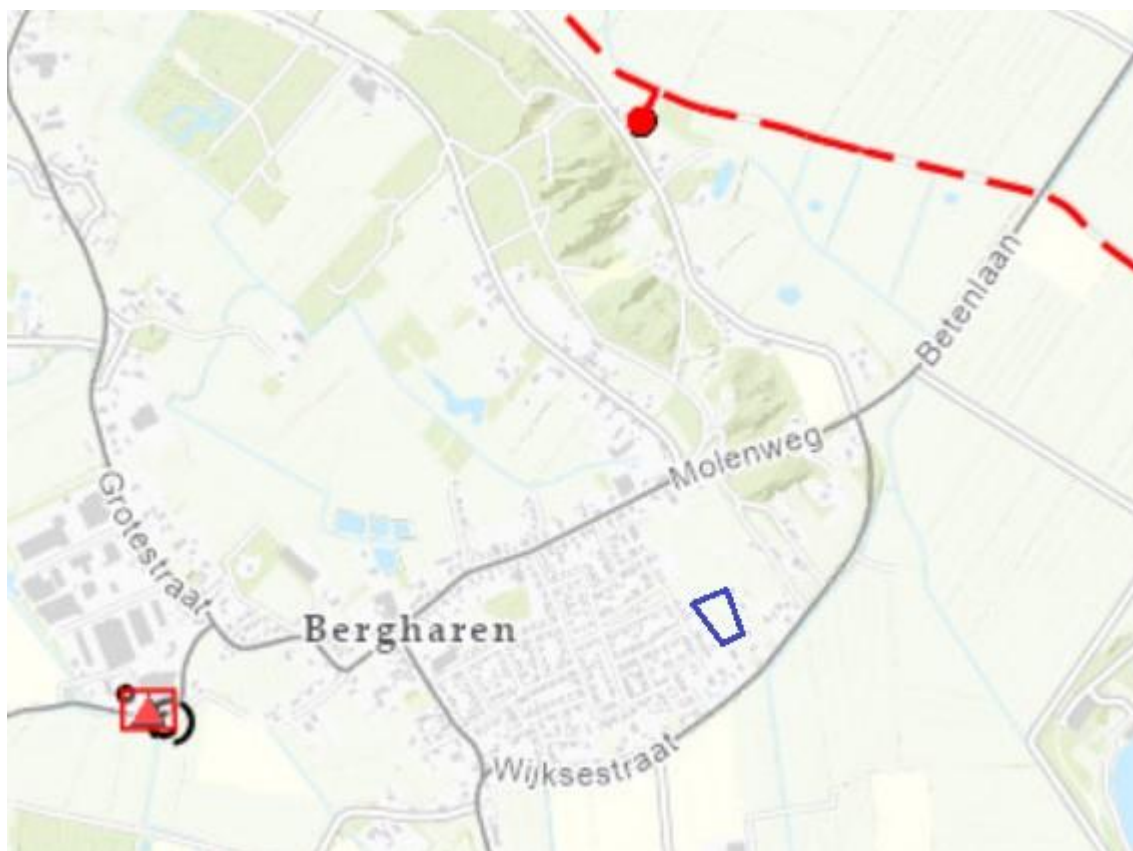
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Daarin wordt geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van Gasunie zijn het meest relevant.

Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) in werking getreden. Het Bevt verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

4.8.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Voor het bepalen van de risico's op het gebied van externe veiligheid is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Hieruit komt het volgende naar voren:



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe omkadering)

Inrichtingen c.q. bedrijven

Het plangebied ligt niet binnen een invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Transport over waterwegen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van een waterweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Transport over wegen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van een weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Transport over het spoor

Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van een spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door een buisleiding

Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van een buisleiding waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.9 Waterhuishouding

Wettelijk kader

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij o.a. bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten en omgevingsvergunningen afwijking bestemmingsplan. Voor overige plannen, zoals een structuurvisie, moet een watertoets worden uitgevoerd op basis van het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de plantoelichting (artikel 3.1.6 Bro) en het vooroverleg met de waterbeheerder (artikel 3.1.1 Bro).

Watertoets

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen en besluiten meer waterbestendig te maken, doordat waterbelangen van gemeente, waterschap en eventueel andere waterbeheerders vroegtijdig en expliciet worden meegewogen. In het ruimtelijk plan moet voldoende rekening zijn gehouden met de waterhuishouding en -voorzieningen.

Waterparagraaf

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening is gehouden met de eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding en vice versa. Onderdeel hiervan is een beschrijving van beleidsuitgangspunten en regelgeving, waterhuishoudkundige situatie en -opgaven, meest geschikte oplossingen (motiveren) en de ruimtelijke consequenties daarvan. In de waterparagraaf is tevens het advies van de waterbeheerder verwerkt.

Er is een infiltratieonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 5 bij de toelichting gevoegd. Doel van dit onderzoek is om een beschrijving te geven van de huidige bodemkundige en (geo)hydrologische situatie (bureaustudie), de gehanteerde uitgangspunten en de randvoorwaarden, de mogelijkheden om (afgekoppelde) neerslag in de toekomstige situatie te verwerken. Dit om zo tot een duurzame ontwikkeling te komen. Om na te gaan of de doorlatendheid van de bodem ter plaatse geschikt is, zijn veldmetingen verricht. Hierna is de K-waarde bepaald en zijn de resultaten beschreven met aanbevelingen om te komen tot een hemelwater neutrale planontwikkeling. De resultaten van dit onderzoek vormen de basis voor navolgende waterparagraaf.

Beschrijving watersysteem

Geomorfologie en geohydrologie

Het plangebied is op dit moment een agrarisch perceel zonder terreinverharding.

Het plangebied ligt net als het westelijk gelegen centrum hoger gelegen met noordoostelijk een hoger gelegen heuvel (noordoost). Binnen het plangebied is een lichte helling aanwezig van circa 8,6 m +NAP (oost) naar 8,3 m +NAP (west). De westelijk gelegen Dorsvlegel ligt op circa 8,2 m +NAP waarbij de woningen op circa 8,4 m +NAP.

Om de lokale bodemopbouw vast te stellen zijn er binnen het plangebied drie handmatige profielboringen geplaatst tot circa 2,4 m. De lokale bodemopbouw bestaat, op basis van veldwaarnemingen, uit een zwakke humeuze toplaag van 0,5 tot 1,0 m dik met matig grof, zwak siltig zand. Onder deze humeuze laag gaat de bodem over in zwak siltig, matig grof zand met een grijzige kleur. Het grondwater is bij de uitvoering aangetroffen op 1,5 m -mv of circa 6,8 m +NAP. Dit is hoger dan de op basis van meetgegevens uit het Dinoloket verwachte hoogste grondwaterstand. Gezien de hoogteligging van het plangebied is er ter plaatse voldoende ontwateringsdiepte aanwezig voor de voorgenomen woningbouw.

Binnen of vlakbij het onderzoeksgebied zijn geen grondwateronttrekkingen bekend. De onderzoekslocatie ligt niet in een (grond)waterbeschermingsgebied. Het plangebied ligt wel net binnen het intrekgebied van het op circa 5 km noordwestelijk gelegen drinkwaterwingebied Druten. Dit houdt in dat verontreiniging van het grondwater niet toegestaan is. Door de voorgenomen nieuwbouw van woningen en door te voldoen aan de DUBO-maatregelen is geen toekomstige vervuiling en dus geen nadelige invloed door het lokaal te verwerken hemelwater te verwachten.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied is ook door de ligging op een rivierduin geen oppervlaktewater aanwezig. Het is derhalve niet mogelijk om vanuit het plangebied water rechtstreeks te lozen op het oppervlaktewater. Het planvoornemen heeft derhalve geen direct effect op het bestaand oppervlaktewatersysteem.

Het plangebied wordt aangesloten op de riolering onder de Dorsvlegel in de bestaande kern Bergharen.

Ecosysteem

Het plangebied ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland (Gelders Natuurnetwerk) en ook niet in een beschermingszone voor natte natuur.

Waterbeleid en waterbeheer

Gemeentelijk waterbeleid

Het gemeentelijk waterbeleid is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid. In de Strategische waternota Wijchen zijn thema's en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven. Het Gemeentelijk rioleringsplan beschrijft de gemeentelijke zorgplicht voor rioolwater, hemelwater en grondwater. In het kader van de watertoets wordt een vertaalslag gemaakt naar de concrete plansituatie.

Zorgplicht afvalwater

Een perceeleigenaar moet het huishoudelijk afvalwater of het bedrijfsafvalwater op de openbare riolering lozen (Besluit lozing afvalwater huishoudens artikel 7 en 10 en Activiteitenbesluit artikel 2.1 en 2.2). Als dit niet mogelijk (doelmatig) is, zorgt de perceeleigenaar voor een zo milieuvriendelijk mogelijke manier van verwerking of verwijdering van het afvalwater. De gemeente heeft voor zover doelmatig een zorgplicht voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater dat binnen de gemeente vrijkomt (zie Wet milieubeheer artikel 10.33).

Zorgplicht hemelwater

Een perceeleigenaar is zelf verantwoordelijk voor het verwerken van het hemelwater op het eigen terrein of voor het eventueel lozen van hemelwater op oppervlaktewater. Als dit niet mogelijk is zorgt de gemeente voor het inzamelen, transporteren en verwerken van het hemelwater, mits doelmatig (Waterwet artikel 3.5).

Zorgplicht grondwater

Een percee-eigenaar is zelf verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen op eigen terrein om structurele nadelige gevolgen van grondwater voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of beperken. Als dit niet mogelijk is treft de gemeente maatregelen in openbaar gebied, voor zover doelmatig en geen verantwoordelijkheid van provincie of waterschap (Waterwet artikel 3.6).

Zorgplicht oppervlaktewater (waterschap)

De gemeente valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Voor lozing op oppervlaktewater (A-, B- en C-water) heeft de percee-eigenaar een vergunning van het waterschap nodig (Waterwet artikel 6.2). Een percee-eigenaar (of aanliggende percee-eigenaar) is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van oppervlaktewater (B- en C-water volgens de legger van het waterschap) dat op eigen terrein ligt. Het waterschap draagt zorg voor het onderhoud van A-watgangen. Voor ingrepen of activiteiten in of nabij watgangen danwel in of nabij een waterkering heeft een percee-eigenaar een Keur-ontheffing van het waterschap nodig.

Leefomgeving en ruimtegebruik

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar integrale inpassing van het watersysteem in de leefomgeving en afstemming op de gebruiksfuncties in het gebied. De ruimtelijke ontwikkeling mag geen nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding en vice versa. De waterhuishoudkundige situatie moet in overeenstemming zijn met het beoogde grondgebruik.

Water is mede-orderend bij de ruimtelijke ontwikkeling (juiste functie op de juiste plaats), waarbij tevens rekening is gehouden met de ruimteclaim van waterhuishoudkundige voorzieningen. Wateropgaven zijn gekoppeld aan andere gebiedsopgaven, zoals voor openbaar groen, welzijn, volkshuisvesting, verkeer/vervoer en energie.

Gevolgen van/voor het plan

Zoals verderop onder 'Waterberging' is aangegeven, neemt de hoeveelheid verhard oppervlak in het plangebied toe ten opzichte van de bestaande situatie. De ruimtelijke ontwikkeling heeft daarmee invloed op de waterhuishouding van het plangebied. Verderop in deze paragraaf is aangegeven welke maatregelen genomen worden om de effecten te compenseren.

Kwaliteit en beleving

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar schoon water en waterbodems die voldoen aan gestelde kwaliteitseisen en het behoud van (natte) natuurwaarden en biodiversiteit. Verontreiniging van grond- en oppervlaktewater wordt voorkomen en de waterkwaliteit zo mogelijk verbeterd.

Schoon hemelwater mag rechtstreeks in bodem of op oppervlaktewater worden geloosd. Verontreiniging van hemelwater voorkomen, o.a. door toepassing van niet-uitlogende materialen (Dubo-bepalingen) en door beperking van toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Verontreinigd hemelwater alleen lozen via een zuiverende voorziening.

De kwaliteit van oppervlaktewater zo mogelijk verbeteren door aanleg van natuurvriendelijke oevers en verbetering van de doorstroming. Het beheer mag geen verstoring geven van waterkwaliteit en biodiversiteit. Ecologisch natte zones of natte natuurwaarden behouden of verder ontwikkelen door bijbehorende waterhuishoudkundige omstandigheden te beschermen of herstellen.

De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water en daarmee het waterbewustzijn. Hierbij zijn water, waterhuishoudkundige elementen en cultuurhistorische structuren en landschapselementen herkenbaar verweven in de ruimtelijke inrichting en beleefbaar gemaakt. Waterstromen zichtbaar (bovengronds) afvoeren.

Gevolgen van/voor het plan

Het plangebied wordt aangesloten op de riolering onder de Dorsvlegel in de bestaande kern Bergharen, waarnaar het afvalwater kan worden afgevoerd. De precieze aansluiting van de nieuwe woningen op de riolering zal in een later stadium (in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen) in overleg met de gemeente Wijchen worden uitgewerkt.

Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die het hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

De afstroming van het hemelwater van het verhard oppervlak in het plangebied naar de wadi's wordt expliciet beleefbaar gemaakt. De wadi's krijgen een flauw talud waardoor het onderdeel wordt van de groene ruimte en niet ervaren wordt als een technische bak met harde randen. De wadi's worden ingezaaid met bloem- en kruidenrijk grasland van inheemse, gebiedseigen soorten. Op twee plekken wordt de wadi doorsneden door de oprit van een aantal woningen. Door middel van een buis of goot onder de oprit staan de verschillende delen van de wadi met elkaar in verbinding. Daarmee is de 'belevingswaarde' van toepassing op het plangebied.

Klimaatadaptatie

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar een klimaatbestendige en waterrobuuste leefomgeving, anticiperend op hevigere perioden met hitte, neerslag en droogte. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden schadelijke effecten van klimaatverandering (wateroverlast en verdroging) voor het grondgebruik en vice versa beperkt of teruggebracht tot een acceptabel niveau. Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn energiezuinig en duurzaam.

Komen tot een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting, o.a. voor wat betreft bebouwing, wegen, groen en water. Voorkomen dat water bij hevige neerslag in de bebouwing terecht komt of afstroomt buiten het plangebied. De hoeveelheid verhard oppervlak tot een minimum beperken. Zorgdragen voor voldoende waterberging, tegen hemelwateroverlast en ter buffering van water in droge tijden (zie ook waterberging). Groenstructuren klimaatrobuust aanleggen voor wat betreft areaal, type beplanting en waterbergend vermogen.

Grondwateronttrekking (verdroging) beperken door hoogwaardige toepassing van drinkwater en het treffen van waterbesparende voorzieningen. Zo mogelijk hemelwater gebruiken voor laagwaardige toepassingen. Verder bij de ruimtelijke ontwikkeling rekening houden met de droogtegevoeligheid van de locatie en mogelijke bodemdaling die daardoor kan ontstaan.

Gevolgen van/voor het plan

Drinkwatersverspilling moet worden voorkomen. Gebruik van hoogwaardig drinkwater moet zoveel mogelijk worden beperkt tot hoogwaardige toepassingen. Zo mogelijk wordt hemelwater gebruikt voor laagwaardige toepassingen. Dit punt wordt nader uitgewerkt in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen.

Zoals verderop onder 'Waterberging' is aangegeven, neemt de hoeveelheid verhard oppervlak in het plangebied toe ten opzichte van de bestaande situatie. De ruimtelijke ontwikkeling heeft daarmee invloed op de waterhuishouding van het plangebied. Verderop in deze paragraaf is aangegeven welke maatregelen genomen worden om de effecten te compenseren.

Waterberging

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Natuurlijke grondwater- en oppervlaktewaterstanden worden beschermd of hersteld.

Hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken zoveel mogelijk afkoppelen van de riolering met de voorkeursvolgorde: 1) Benutting, 2) Bodeminfiltratie binnen het gebied, 3) Berging binnen het gebied, 4) Vertraagde afvoer naar oppervlaktewater buiten het plangebied en 5) Afvoer naar riool.

Compenseren van het verlies aan waterberging, indien hemelwater direct of indirect wordt geloosd op oppervlaktewater. De compensatieplicht (Keur waterschap) houdt in dat de toename van verharding in het ruimtelijk plan moet worden gecompenseerd door aanleg van extra waterberging. Dit met een eenmalige uitzondering van 500 m² (stedelijk gebied) en 1.500 m² (landelijk gebied) voor particulieren en kleine bedrijven. De compensatieplicht geldt niet in individuele gevallen als op een afstand van 100 m of meer van het oppervlaktewater wordt geïnfilteerd (beleidsregels Keur artikel 5.16 toetsingscriterium 2).

Infiltratie- en bergingsvoorzieningen, zoals bodempassages en open water, moeten voldoende capaciteit hebben om het hemelwater te kunnen verwerken. En zodanig ruimtelijk ingepast (ruimtebeslag, ligging) dat adequaat functioneren is gewaarborgd.

Gevolgen van/voor het plan

Om tot een hydrologisch duurzame ontwikkeling te komen, dient het hemelwater op eigen terrein verwerkt te worden, waarbij de voorkeur uit gaat naar infiltratie.

Uit de resultaten van het infiltratieonderzoek (zie bijlage 5) blijkt dat er een zeer goede infiltratiesnelheid aanwezig is in zowel de verzadigde als onverzadigde zone (4-7 m per dag). Er zijn tot de verkende diepte van circa 2,4 m -mv ook geen belemmerende bodemlagen zoals leemlagen waargenomen die een belemmering kunnen zijn voor de infiltratiesnelheid. Uit de profielboringen blijkt dat er geen slecht doorlatende bodemlagen aanwezig zijn. Dit wordt bevestigd door de uitgevoerde zeefkromme analyses. De humeuze bovengrond is geschikt voor gebruik als zandbed en de hieronder gelegen niet humeuze bodemlaag is geschikt beschouwd als draineerzand.

De lokale bodem is zeer geschikt voor de aanleg van een infiltratievoorziening en kan voldoende snel infiltreren om een voorziening binnen 24 uur te ledigen. Wel is enige waterberging geadviseerd om piekneerslagen tijdelijk op te vangen. De benodigde capaciteit van de infiltratievoorziening is afhankelijk van het toekomstig verhard oppervlak. Op basis van de ontwerp-tekening is een toekomstige verharding ter plaatse van de woonkavels bepaald op circa 3.035 m². Als maximale variant is op basis van kengetallen in onderstaande tabel voor het uitgeefbaar terrein (woningen) een overzicht van de bepaalde toekomstige verhardingen opgenomen (80 - 90% verharding rekening houdend met paden, terras en tuinhuis, zie bijlage 2 van het infiltratieonderzoek.

Soort oppervlak	Toekomstige situatie (m ²)
Woonkavels	Daken: 1.485 Tuinverharding: $2.200 \times 0,5 = 1100$ Opritten: 450
Woonkavels kengetallen	4.009 totaal, waarvan (1.743 x 0,8) tweekappers (2.905 x 0,9) rij + patio (geschakeld)
Openbare wegen en paden	1.320
Parkeerplekken	420
Totaal verhard openbaar	1.740
Totaal verhard eigen terrein	2.900

Uit de tabel kan worden afgelezen dat er in totaal 1.740 m² aan openbare verharding wordt aangebracht en circa 4.009 m² verwachte verharding ter plaatse van de woonkavels. Dit is meer dan de bepaalde 3.035 m² aan verharding op basis van de huidige plantekening (inclusief 50 % verharding tuin). De planopzet is dat de woonkavels hun eigen hemelwater verwerken. De benodigde voorziening is afhankelijk van het toekomstig gesloten verharding. De openbare verharding zal door middel van wadi's in het openbare gebied verwerkt worden. Een voorziening dient tijdig (24/48u) weer beschikbaar te zijn.

Conform het gemeentelijk beleid mogen de wadi's in openbaar gebied niet dieper zijn dan 0,5 m ten opzichte van de insteek met een talud van maximaal 1:3 en mogen worden gedimensioneerd op:

- T=5+10% waarbij het hemelwater niet hoger mag staan dan 0,10 m onder de insteek;
- T=10+10% waarbij het hemelwater niet hoger mag staan dan de insteek.

Vanuit het beleid van waterschap Rivierenland (beleidsregel 5.16) dient een voorziening bij berging met infiltratie een bui van T=100+10% te kunnen bergen (tot aan het maaiveld). Rechtstreekse aansluiting van het plangebied op het oppervlaktewater is door de ligging van het plangebied (ingesloten door particuliere percelen) moeilijk toepasbaar.

Ter plaatse is een zeer goede doorlatendheid vastgesteld. De gemeten infiltratiesnelheid in de lokale bodem is ruim voldoende om een voorziening tijdig terug beschikbaar te krijgen middels infiltratie. In eerste instantie dient nieuw verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt te worden. Voorts kan men aanvullend groendaken, waterpasserende bestrating of halfverharding toepassen. Vanuit de gemeente is de toepassing van waterpasserende bestrating niet wenselijk geacht.

Het hemelwater van het openbaar gebied zal onder afschot getransporteerd worden naar het openbare groen waarin wadi's voorzien zijn om het hemelwater te verwerken. De benodigde bergingshoeveelheid bedraagt circa ($1740 \times 0,0436 =$) $75,8 \text{ m}^3$. In het huidige ontwerp is circa 375 m^2 als wadi ingetekend. Bij een talud van 1/3 en een diepte van circa 0,35 m wordt hierin een bui van T=10+10% opgevangen en is er nog een wakingshoogte van 0,1 m ten opzichte van het maaiveld aanwezig. Rekening houdend met een veiligheidsfactor van 2 zal de infiltratievoorziening na circa 14 uur weer beschikbaar zijn. Voor de openbare verhardingstoename is dus afdoende bergingsruimte voorzien:



Impressie ligging wadi's in plangebied

Voor de leidingstelsels op particulier terrein zijn de voorschriften uit het Bouwbesluit van toepassing. Aan de hemelwatervoorzieningen op particulier terrein stelt de gemeente geen nadere voorschriften. Wel wordt de aanleg en instandhouding van een dergelijke voorziening opgenomen in de bestemmingsregels (voorwaardelijke verplichting aanleg waterberging voor de toekomstige bestemming). Het hemelwater van het toekomstig verhard oppervlak dient derhalve op eigen terrein verwerkt te worden. Veiligheidshalve is hieronder gerekend met de verharding op basis van kengetallen.

Afhankelijk van de kavelgrootte en terreinvulling dient per kavel een infiltratievoorziening van 6 - 13 m³ voor een bui T=10+10% aangelegd te worden. Op de uitgeefbare kavels kan afhankelijk van de terreinvulling gekozen worden voor een verlaagde tuin, diepere wadi of ondergrondse voorziening boven de GHG op circa 1,5 m -mv. Met de inpassing van een infiltratievoorziening dient rekening gehouden te worden bij het ontwerp van een woonkavel. Bij de kleinere kavels zal een wadi of verlaagde tuin voor infiltratie moeilijk inpasbaar zijn (verwacht groen 0,4 m verlagen) en zal tevens ondergronds infiltratie benodigd zijn door het gebruik van IT-kralen, Rockflow of infiltratieputten. Afhankelijk van de vormgeving (wandoppervlak) en het aangesloten oppervlak zal een voorziening na circa 10 - 20 uur weer beschikbaar zijn.

Gezien de afwezigheid van een rechtstreekse (nood)overloop naar het oppervlaktewater wordt ondanks de goede infiltratie geadviseerd dat een voorziening zodanig gedimensioneerd is dat minimaal het hemelwater voor een bui T=10+10% wordt opgevangen met nog een wakingshoogte.

Het planvoornemen is derhalve ook getoetst aan de potentiële risico's van extreme neerslag. Bij een extreme bui van T=100+10% mag er hinder en zelfs tijdelijk overlast zijn, maar geen letsel of schade ontstaan door het hemelwater in bebouwing of buiten het plangebied door afstroming. Een neerslagbui van T=100+10% of 664 m³/ha) zorgt voor een bijkomende waterhoeveelheid van circa 40 m³ (openbaar gebied) en circa 91,4 m³ (woonkavels). Bij deze bijkomende neerslaghoeveelheid is er afhankelijk van de omvang van de aangelegde infiltratievoorziening bij de woningen (T10 of T100) tijdelijk water in de tuin en/of op straat te verwachten. Bij overloop van een voorziening van T=10+10% op het uitgeefbaar terrein (worst case) en de neerslag welke op openbaar gebied valt, is er in het openbaar gebied ca. 4-8 cm water op straat te verwachten. Bij verdieping van de wadi's naar circa 0,5 m diepte (wat mogelijk is) is er nog circa 2 cm water op straat te verwachten. Door de vloerpeilen van de woningen minstens 0,2 m boven het straatpeil aan te leggen, stroomt er bij deze buineerslag geen water in de panden en is de overlast zeer beperkt. Door de goede lokale infiltratiesnelheid van de bodem zal dit water vervolgens circa 34 uur geheel wegzijgen in de bodem.

Indien deze dunne laag water bij een bui van T=100+10% op straat niet wenselijk of toegestaan is, dienen alle hemelwatervoorzieningen op een bui van T=100+10% ontworpen te worden (zoals vereist door het waterschap). Hiervoor is zoals eerder aangegeven afdoende ruimte beschikbaar. Er is afdoende ruimte voor de wadi's in openbaar gebied voorzien om deze te verdiepen naar 0,5 m diepte.

Indien men in het openbaar gebied tevens al hemelwater voor de woonkavels wil verwerken, dient het oppervlak aan wadi uitgebreid te worden. Het bestaand oppervlak wadi is dan ontoereikend en dan zou hiervoor bijvoorbeeld noordelijk in het groen bijkomende ruimte gereserveerd kunnen/dienen te worden (maximaal 0,5 m diep en talud van 1:4 of 1:5).

In het infiltratieonderzoek is voor de hemelwaterverwerking ruim gerekend middels kengetallen. Opgemerkt wordt dat de bergingseis van het waterschap hoger ligt dan de eis vanuit de gemeente. Gezien de vastgestelde goede infiltratiesnelheid waarbij voor de ledigingstijd tevens gerekend is met een veiligheidsfactor kan gemotiveerd afgeweken worden van de T=100+10% bergingseis.

Bij de nadere planuitwerking dient de uiteindelijke keuze en eventueel aangevulde onderbouwing in onderling overleg vastgesteld te worden zodat bij of door de planontwikkeling geen wateroverlast ontstaat. Middels een bijhorend maaiveldprofiel kan er dan ook inzicht verkregen in de stromingsrichtingen. Insteek is dat hemelwater oppervlakkig in eigen tuin of naar het openbaar gebied afstroomt en ter plaatse verwerkt wordt en niet naar de naastgelegen (woon)percelen afstroomt. Door met de genoemde aspecten rekening te houden, wordt hydrologisch gezien neutraal ontwikkeld en is geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten door het planvoornemen.

Gezondheid en veiligheid

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar een veilig watersysteem. Inrichting en beheer van het watersysteem op de planlocatie dient te zijn gericht op het voorkomen of beperken van risico's voor de volksgezondheid en veiligheid.

Risico's van optrekkend vocht primair beperken door ter plaatse van bebouwing te voorzien in voldoende ontwateringsdiepte en drooglegging. Of, als dit niet mogelijk is, door het treffen van maatregelen (bv. kruipruimte vrij bouwen, waterdicht bouwen). Een permanente verandering (verlaging) van grondwaterstanden is daarbij niet toegestaan. Voorts in het plan rekening houden met eventuele risico's van bodemdaling als gevolg van grondwaterstands daling (verdroging) of -fluctuatie (zie ook Klimaatverandering).

Inrichting en beheer van oppervlaktewater in bebouwd gebied afstemmen op potentieel verdrinkingsgevaar (veilige oevers). Bij de ruimtelijke inrichting rekening houden met locaties waar waterkwaliteit een gezondheidsrisico kan vormen (zoals bij overstorten en stilstaand water).

Gevolgen van/voor het plan

Zoals onder de kop 'beschrijving watersysteem' al is aangegeven, blijkt uit het infiltratieonderzoek dat het grondwaterniveau zich op 1,5 m -mv of circa 6,8 m +NAP bevindt. Gezien de hoogteligging van het plangebied is er ter plaatse voldoende ontwateringsdiepte aanwezig voor de voorgenomen woningbouw.

Overwegingen & conclusie

Het verhard oppervlak in het plangebied zal toenemen, waardoor de waterhuishouding ter plaatse van het plangebied zonder compenserende maatregelen zal verslechteren. De tuin en de te behouden agrarische gronden rondom de woonpercelen bieden voldoende ruimte om dit hemelwater te bergen.

Het plan heeft, na het uitvoeren van de hiervoor genoemde compenserende maatregelen, geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding.

Overleg met waterbeheerder

Beleidsuitgangspunt

Afhankelijk van de aard en locatie moet het ruimtelijk plan voor advies en/of vooroverleg worden voorgelegd aan de waterbeheerder en het advies van de waterbeheerder zijn verwerkt in de waterparagraaf. Veelal zijn de waterbeheerders het waterschap, maar kunnen ook Rijkswaterstaat of de Provincie zijn. Voor wat betreft het waterschapsbelang geldt voor alle ruimtelijke plannen dat bij aanvang van het planproces een digitale watertoets moet worden ingevuld door de initiatiefnemer (www.digitalewatertoets.nl), waarna zo nodig een vooroverleg volgt.

Gevolgen van/voor het plan

Er is een digitale watertoets uitgevoerd via www.dewatertoets.nl. Deze toets is als bijlage 6 bij de toelichting gevoegd. Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan waarvoor de gangbare watertoetsprocedure gevolgd moet worden. Het bestemmingsplan moet in het kader van het vooroverleg voorgelegd worden aan het waterschap.

4.10 Ecologie

4.10.1 Regelgeving

In 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Soortenbescherming

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien moet voor de start van die werkzaamheden ontheffing worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan moet duidelijk zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
 - a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - b. geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
 - c. sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
 - a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - b. indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In Wijchen is de provincie Gelderland het bevoegd gezag voor de Wnb.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook moet gelet worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Gebiedsbescherming

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vrl- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' moet worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets moeten worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

4.10.2 Doorvertaling bestemmingsplan

4.10.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In het kader van de herbestemming is een quickscan naar de aanwezige flora en fauna uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 7 bij de toelichting opgenomen.

Soortenbescherming

Steenuil

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor de steenuil door de aanwezigheid van kruidenrijke vegetatie. In het plangebied bevinden zich geen voortplantingsplaatsen en/of vaste rust- of verblijfplaatsen van de steenuil. Er bevinden zich wel twee steenuilen territoria in de nabijheid van het plangebied, waardoor het plangebied onderdeel is van het functioneel leefgebied van de soort. Door de geplande woningbouw is er een afname van circa 0,75 hectare geschikt leefgebied. Het resterend geschikt foerageergebied dat beide territoria overlapt is 11,3 hectare. Dit zal voldoende draagkracht hebben als foerageergebied voor beide steenuilenparen. Ondanks dat de functionaliteit van het leefgebied van de steenuil niet aangetast wordt door dit oppervlakteverlies, door de aanwezigheid van voldoende alternatieven, is er wel sprake van een verslechtering van het leefgebied. Daarnaast komt de nieuwbouw vrijwel direct naast een erf met nestlocatie wat zowel tijdens de bouwfase als de gebruiksfase voor extra verstoring kan zorgen. Ook kunnen er in het overlappende foerageergebied tussen de twee steenuilenparen conflictsituaties ontstaan, doordat het steenuilenpaar aan de Wijksestraat 29/31a meer is aangewezen op noordelijk gelegen foerageergebieden. Er kan bovendien sprake zijn van een cumulatief effect van de huidige woningbouw ten noordwesten van het plangebied.

De functionaliteit van (met name) de vaste rust en verblijfplaats van de steenuil aan de Wijksestraat 29/31a komt daarmee mogelijk in het geding. De volgende mitigerende en compenserende maatregelen zijn noodzakelijk om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen met betrekking tot de steenuil (zie ook onderstaand figuur):

- Om verstoring tijdens de aanlegfase te voorkomen, moeten aanleg- en bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen van de steenuil uitgevoerd worden (februari – juli).
- Bij de verkaveling van het plangebied moet zoveel mogelijk rekening gehouden worden met de nestlocatie van de steenuil, door woningen zover mogelijk van dit erf (Wijksestraat 29) te situeren. In de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan is dit vastgelegd door de bouwvlakken voor de hoofdgebouwen aan deze zijde strak om de bebouwing heen te leggen. En (indien van toepassing) met de ligging van de bijgebouwenzone ook deze afstand te respecteren.
- Er moet een foeragegebied voor de steenuilen aangebracht worden aan de noordostrand van het plangebied, grenzend aan het erf van de Wijksestraat 29. Dit wordt bij voorkeur een dichte struweelhaag/houtsingel, bestaande uit inheems bosplantsoen, met enkele boomvormers. Langs de rand van de singel kan een takkenril aangebracht worden, om extra voedselaanbod voor de steenuil te creëren.
- Het foeragegebied voor de steenuilen moet doorgetrokken worden aan de noordwestrand, zodat aansluiting gevonden wordt met het bestaande compensatiegebied.
- Ter versterking van het leefgebied moet het huidige compensatiegebied uitgebreid worden in noordoostelijke richting (zie figuur 7). Invulling van de uitbreiding kan op dezelfde wijze als het huidige compensatiegebied.
- Het reeds ingerichte compensatiegebied (zie figuur 7) voor de huidige woningbouw moet op steenuil vriendelijke wijze beheerd worden, door de grazige vegetatie extensief (en bij voorkeur gefaseerd) te maaien of te begrazen. Inboet van afgestorven bosplantsoen (door de droogte van afgelopen jaren) is noodzakelijk.
- De maatregelen moeten tijdig gerealiseerd zijn om te kunnen functioneren.

- De omgeving van het plangebied vormt in de huidige situatie verder een optimaal foerageergebied voor de soort, door de aanwezigheid van extensieve graslanden en dierenweides met paaltjes er langs, bestaande uit gras van verschillende lengten en door de aanwezigheid van verschillende opgaande groenstructuren (bomenrijen, bosranden en singels). De waarde van dit gebied zit bovendien in de afwisseling van de kleinschalige graslanden/dierenweiden met opgaande groenstructuren en de aansluiting op aangrenzende bosschages, zoals het rivierduin ten noordoosten hiervan. Versterking van het leefgebied van de steenuil is hier uitsluitend mogelijk door het aanbrengen van hagen langs de percelen. Aanbevolen wordt om in overleg met de grondeigenaren te kijken naar mogelijkheden om hier hagen te realiseren. In dit gebied zijn momenteel geen plannen voor woningbouw.

Navolgende figuur geeft het mitigatieplan weer:



-  **Aanbrengen takkenril**
-  **Aanbrengen haag/singel als bufferzone**
-  **Woningen zo ver mogelijk van deze zijde positioneren**
-  **Uitbreiding compensatiegebied**
-  **Plangebied**

Voorstel mitigatie steenuil

Voor de steenuil zijn mitigerende maatregelen noodzakelijk om aantasting van de vaste rust- en verblijfplaats te voorkomen. De provincie Gelderland heeft het opgestelde mitigatieplan in het kader van de ingediende ontheffingsaanvraag beoordeeld, ter inzage gelegd en in maart 2023 de ontheffing verleend.

Huismus

Bij diverse woningen in de directe omgeving van het plangebied zijn huismussen waargenomen, waardoor het plangebied mogelijk tot het functioneel leefgebied van de soort behoort. Door de geplande woningbouw is mogelijk sprake van verstoring van nabijgelegen nestlocaties en oppervlakteverlies van functioneel leefgebied. Aanvullend onderzoek naar deze soort is noodzakelijk. Om uit te sluiten, dan wel aan te tonen dat de huismus broedt binnen de invloedsfeer van de geplande woningbouw in het plangebied, dienen 2 veldbezoeken uitgevoerd worden in de periode van 1 april tot en met 15 mei tussen 1 à 2 uur na zonsopkomst en 1 à 2 uur voor zonsondergang. Het aanvullend huismussenonderzoek is als bijlage 8 bij de toelichting gevoegd.

Uit het gericht onderzoek blijkt dat de geplande woningbouw geen negatief effect heeft op de huismus. Er is geen sprake van aantasting van (de functionaliteit van) vaste rust- en verblijfplaatsen. Het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming en het treffen van mitigerende en/of compenserende maatregelen is niet noodzakelijk.

Bij de aanlegwerkzaamheden moet wel rekening worden gehouden met het broedseizoen van de huismus. De werkzaamheden moeten buiten het broedseizoen worden uitgevoerd of ruim voor aanvang van het broedseizoen gestart worden en/of er moet worden voorkomen dat broedvogels zich lokaal vestigen. Bezette nesten mogen, ongeacht de tijd van het jaar, niet worden verstoord.

Gebiedsbescherming

Natuurnetwerk (GNN)

Het plangebied ligt niet in het GNN. De kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen worden niet aangetast door de geplande inrichting. Er hoeft geen verdere toetsing uitgevoerd te worden.

Natura 2000

Er is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd om vast te stellen of een vergunningsaanvraag met betrekking tot stikstofdepositie op het nabijgelegen Natura 2000-gebied "Rijntakken" en andere Natura 2000-gebieden noodzakelijk is.

De berekeningen van het projecteffect zijn verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator op basis van voornoemde uitgangspunten. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage 9 van de toelichting. Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/j. Bij een dergelijke projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Nader onderzoek is zodoende niet noodzakelijk.

Houtopstanden

Een kapmelding bij de provincie Gelderland voor beschermde houtopstanden is niet aan de orde.

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

4.11.1 Regelgeving

Erfgoedwet

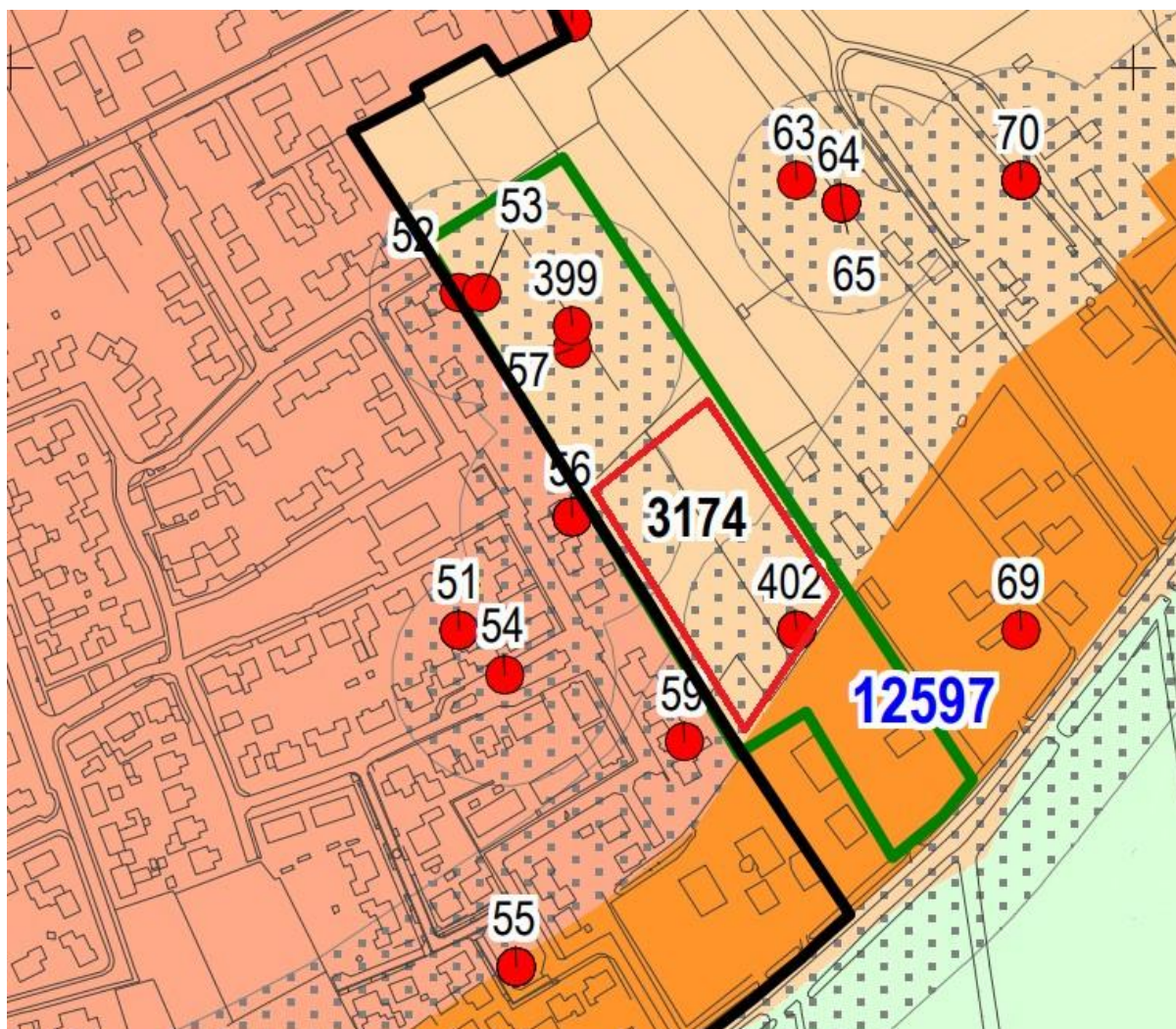
De Erfgoedwet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen golden, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling. Waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die naar verwachting in 2024 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten.
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Wijchen

Volgens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Wijchen ligt het hele plangebied in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Voor gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt dat voor bodemingrepen groter dan 120 m² of die dieper reiken dan 0,3 m dat archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Bovendien valt de noordwest- en zuidzijde van het plangebied in een zone van 50 m rondom een archeologische vindplaats. Ten zuiden van het plangebied is een AMK-terrein aanwezig met een aandachtszone van 50 m:



Beleidsnota cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een bepaling opgenomen, op grond waarvan het gemeentebestuur bij het opstellen van een bestemmingsplan moet aangeven op welke wijze zij rekening

heeft gehouden met de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Ter onderbouwing van deze afweging hebben de gemeenten Beuningen, Wijchen, Heumen en Druten gezamenlijk de beleidsnota cultuurhistorie 'Samen in verscheidenheid' opgesteld. Borging van de geïnventariseerde cultuurhistorische waarden vindt plaats door middel van het 'Parapluplan Cultuurhistorie'.

Op de waarderingskaart, behorende bij de beleidsnota, is het plangebied aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebied. Dit zijn gebieden waarvan de cultuurlandschappelijke waardering zeer hoog, hoog of middelhoog is.

In hoeverre een ruimtelijke ontwikkeling afbreuk kan doen aan de cultuurhistorische waarden in een gebied is afhankelijk van:

- De aard en omvang van de ruimtelijke ontwikkeling;
- De cultuurhistorische waarden in een gebied.

4.11.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Archeologie

Ter plaatse van het plangebied is een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 10 bij de toelichting opgenomen.

Op grond van dit onderzoek is besloten om archeologisch vervolgonderzoek (opgraving) uit te laten voeren binnen het plangebied. Het plangebied kan daardoor grotendeels vrijgegeven worden vanuit het aspect archeologie. Alleen voor het gebied van vindplaats 3, de groene zone op navolgend kaartje, geldt nog een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' voor graafwerkzaamheden dieper dan 6,6 m +NAP.



Selectiebesluit

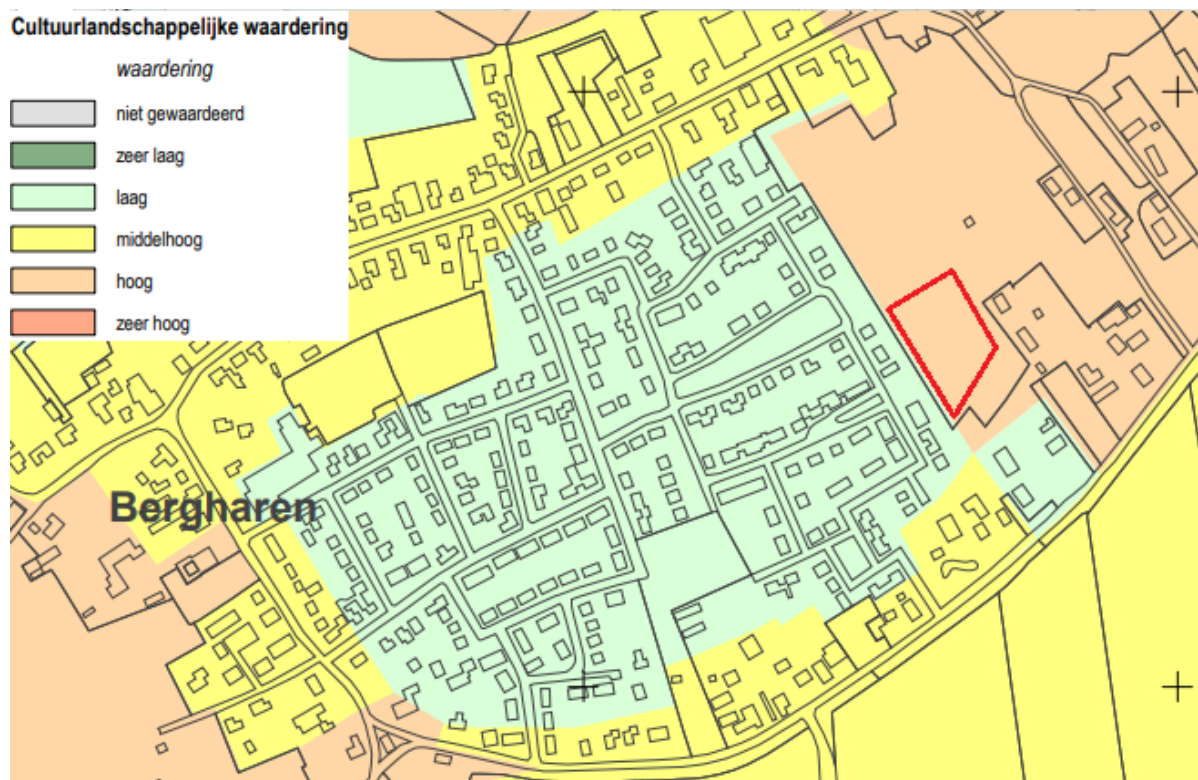
Het bevoegd gezag, de gemeente Wijchen, sluit zich aan bij het advies, dat wordt afgegeven door het onderzoeksbureau na het uitvoeren van het proefsleuvenonderzoek. Het selectiebesluit van de gemeente Wijchen is bijgevoegd als bijlage '11' bij de toelichting.

Het zuidelijke deel van het totale plangebied, dus het deel dat is bestemd voor de nu geplande woningen en bijbehorende infrastructuur (CPO de Steenuil), moet gedeeltelijk worden opgegraven, namelijk ter plaatse van de groene zone op het bijgevoegde kaartje. Ter plaatse van de grijze zone is de bodem verstoord. Hier hoeft geen archeologisch onderzoek meer plaats te vinden. Het diepere archeologische niveau aan de zuidzijde van het plangebied wordt niet opgegraven, maar wordt beschermd door een archeologische dubbelbestemming die geldt voor werkzaamheden dieper dan 6,6 m +NAP. Daarmee blijft dit niveau, met een buffer daarboven, onaangeroerd.

Voor de opgraving moet een Programma van Eisen worden opgesteld, dat moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag, de gemeente Wijchen. De opgraving moet worden uitgevoerd door een hiervoor gecertificeerd archeologisch bureau en worden vastgelegd in een archeologisch rapport. Dit rapport moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag. De archeologische vondsten moeten worden geconserveerd en samen met alle documentatie worden gedeponeerd bij het Provinciaal Depot voor Bodemvondsten. Er mag pas met de graafwerkzaamheden voor de nieuwbouw en bijbehorende infrastructuur en groen worden gestart als het definitieve archeologische onderzoek volledig is afgerond.

Cultuurhistorie

Het plangebied heeft vanwege de visueel-ruimtelijke relatie met verschillende landschapstype een hoge waardering op de cultuurhistorische beleidskaart toegekend gekregen. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de cultuurhistorische beleidskaart:



In het 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen' heeft de gemeente Wijchen vastgelegd dat cultuurhistorisch waardevolle gebieden bestaan uit:

- de mate van visueel-ruimtelijke relatie met de (agrarische) percelen en het onderscheid daarin tussen de verschillende landschapstypen (open, half-open of gesloten);
- de overwegend agrarische oorsprong van de bebouwing in de linten;
- de maat en schaal van de bebouwing;
- de variatie van rooilijnen en bouwmassa's langs de linten;
- de compactheid van de bebouwingsensembles op de afzonderlijke percelen;
- hoofdgebouwen die gericht zijn op de bebouwingslinten;
- een herkenbaar onderscheid in situering en massa tussen hoofd- en bijgebouwen.

De beoogde realisatie van 'De Steenuil' betreft een woningbouwontwikkeling die landschappelijk goed is ingepast. Het gehele gebied wordt ingericht als een woonerf met veel ruimte voor groen en aan de randen een houtsingel met een foeragegebied voor de steenuilen, waardoor de verbinding van het dorp met het buitengebied wordt versterkt en de dorpsrand wordt verzacht. De bouwstijl van de woningen in het plangebied sluit aan bij de huidige bebouwing in de omgeving. Ook wordt er een duidelijk onderscheid gemaakt in situering en massa tussen hoofd- en bijgebouwen.

Nadat het plangebied is ontwikkeld voor de woonfunctie, omvat het woongebied geen cultuurhistorische waarden die in het bestemmingsplan geborgd dienen te worden. De dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied is daarom niet overgenomen ter plaatse van de bestemmingen Verkeer en Wonen.

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.12 Leidingen

4.12.1 Regelgeving

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen moeten worden gewaarborgd. Tevens moet rond dergelijke leidingen rekening worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgastransportleiding met een diameter groter of gelijk aan 18”;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18”.

4.12.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In (de directe omgeving) van het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, aardgas, brandstof en/of hoogspanningsverbindingen gelegen, die in het kader van het bestemmingsplan op de verbeelding met bijbehorende bebouwingsvrije zones moeten worden opgenomen.

Het aspect 'leidingen' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.13 Duurzaamheid

De gemeente Wijchen heeft de ambitie om energieneutraal te zijn in 2040. De ontwikkeling van de twee woningen in het plangebied speelt daar nadrukkelijk op in door energiezuinige woningen te realiseren.

Deze ambitie wordt onder andere gerealiseerd door:

- De woningen worden duurzaam- en bijna energieneutraal (BENG) gebouwd, waarbij er aandacht is voor onder andere klimaatadaptief bouwen. Door slim gebruik te maken van energiebesparende en energieopwekkende voorzieningen zoals zonnepanelen, warmtepompen en/of zonneboilers worden de woningen zo energiezuinig mogelijk.

Daarnaast wordt in het kader van een vitale duurzame omgeving voorzien in:

- natuurinclusief bouwen; dit betekent dat natuurvoorzieningen worden geïntegreerd in de nieuw te bouwen woningen. Het gaat hierbij om het inbouwen van neststenen voor vogels in de gebouwen en het voorzien van de platte daken van aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen van een sedum dakbedekking. Bovendien bufferen groene daken ook regenwater, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan het voorkomen van het overbelast raken van het riool bij hevige regenbuien.
- meer biodiversiteit; om meer biodiversiteit te creëren wordt de inrichting van het deel van het plangebied buiten de bestemming 'Wonen' voorzien van een stevige landschappelijke inpassing. Deze aanpassing beslaat meer dan de helft van het plangebied. Dit wordt vormgeven met diverse soorten inheemse beplanting in de vorm van hagen, een hoogstamfruitboomgaard, een voedselbos en kruidenrijk grasland;
- de patiowoningen als levensloopbestendige woning uitgevoerd. Dit betekent dat er ook op de begane grond ruimte is ingeruimd voor een slaapkamer en een badkamer;
- in het plangebied zijn diverse groenzones met een wadi ingericht. Hemelwater van verhard openbaar gebied wordt in de wadi's verwerkt (geborgend en geïnfiltreerd);
- de hemelwaterafvoer van de bebouwing in het plangebied is afgekoppeld van het riool.

4.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.14.1 Regelgeving

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

4.14.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of een aangesloten gebied van 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Aangezien het aantal woningen in de toekomstige situatie met maximaal 20 wooneenheden toeneemt, is er geen m.e.r.-beoordeling conform het Besluit m.e.r. noodzakelijk. Gelet hierop, wordt geconcludeerd dat de drempelwaarden niet worden overschreden, waardoor in onderhavig plan kan worden volstaan met het uitvoeren van een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij wordt geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd moeten worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en andere (recente) bestemmingsplannen van de gemeente Wijchen. Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In het Bor zijn onder andere regels voor vergunningvrije bouwwerken opgenomen.

5.2 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

Bestemmingsomschrijving

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals bedrijven, wonen, centrum etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

5.3.2 Bestemmingen

In deze paragraaf zijn de feitelijk in het plan voorkomende bestemmingen beschreven. Per bestemming is kort toegelicht welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

Artikel 3 Groen

Deze gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de verschillende karakteristieke landschapstypen, de aardkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden, met bijbehorende tuin- en erfbeplanting, wegbeplanting, landschapselementen, bosschages en water. Omdat ter plaatse niet is voorzien in een bouwvlak, zijn er geen mogelijkheden om bebouwing op te richten.

Artikel 4 Natuur

Ter plaatsen van het Steenuilcompensatiegebied en aan de oostzijde van het plangebied is deze bestemming opgenomen.

Artikel 5 Verkeer

Voor de verkeersontsluiting, de parkeerplaatsen en groenvoorzieningen is deze bestemming opgenomen. De bestemmingsomschrijving als ook de bouwregels komen overeen met andere, overeenkomstige, binnen de gemeente Wijchen recentelijk vastgestelde bestemmingsplannen.

Artikel 6 Wonen

Voor de nieuw op te richten woningen is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor wonen en de uitoefening van een beroep aan huis. De hoofdgebouwen kunnen worden opgericht binnen een bouwvlak. Binnen het bouwvlak is door middel van bouwaanduidingen aangegeven dat de bouwvorm voor de hoofdgebouwen twee-aaneen (gesloten), aaneengebouwd of een levensloopbestendige woning moet zijn.

De maatvoeringseisen zijn, voor wat betreft de toegestaan bouw- en goothoogte van het hoofdgebouw, weergegeven op de verbeelding. Voor de overige maatvoering gelden de bouwregels in deze bestemming.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 1

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden.

Voor bodemingrepen met een diepte van meer dan 6,6 m +NAP in gebieden die vallen binnen deze dubbelbestemmingen wordt ongeacht de omvang nader archeologisch onderzoek verplicht gesteld. Voor bodemingrepen in archeologische rijksmonumenten moet tevens een vergunning te worden aangevraagd bij de betrokken minister.

Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied

De cultuurlandschappen met een middelhoge, hoge en zeer hoge waarde worden beschermd via een nadere eisenregeling en een vergunningplicht voor bepaalde werkzaamheden. De dubbelbestemming is niet overgenomen ter plaatse van de bestemmingen Verkeer en Wonen.

De nadere eisenregeling behelst een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om in het kader van een aanvraag voor een vergunning voor het bouwen van een bouwwerk een nadere eis te stellen in verband met de situering, de oppervlakte en hoogte van een gebouw. Deze nadere eis ziet met name op de situatie dat de aanvraag om vergunning betrekking heeft op een gebouw binnen een oud bebouwingslint, een ensemble of een gebouw langs een (historische) doorgaande weg die als cultuurhistorisch waardevol zijn aangeduid.

De werkzaamheden die niet zonder vergunning mogen worden uitgevoerd betreffen:

- het aanbrengen van (half-)verhardingen;
- het rooien of vellen van houtgewas;
- afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;
- graven of dempen van sloten;
- verwijderen van perceelsrandbeplanting;
- aanleggen van wegen of paden;
- wijzigen van perceels- of kavelgrenzen;
- het aanbrengen van hoogopgaande beplanting anders dan het herplanten van gerooide / gevelde houtopstanden;
- het verwijderen van wegen of paden.

De vergunning voor het uitvoeren van deze werkzaamheden wordt verleend indien (uit de aanvraag om vergunning) in voldoende mate is gebleken dat de cultuurhistorische waarden van een gebied waarbinnen de werkzaamheden plaatsvinden, niet op een onevenredige wijze worden aangetast.

5.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebieden terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent ondergeschikte bouwdelen, bestaande afstanden en maten en parkeren.

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan.

Algemene aanduidingsregels

Ter bescherming van de natte natuurwaarden is een hydrologische beschermingszone noodzakelijk die als zodanig op de verbeelding is opgenomen met de nadere aanduiding 'milieuzone – hydrologische beschermingszone'. Ingrepen of initiatieven in deze zones moeten worden afgestemd op de beoogde natuurontwikkeling en/of mogen deze in de toekomst in ieder geval niet belemmeren.

In de directe nabijheid van het plangebied bevindt daarnaast zich een molen, waarvan de windvang met de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' wordt beschermd.

Algemene afwijkingsregels

Via deze regels kan het bevoegd gezag door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het bestemmingsplan.

5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat op grond van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander moet worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, moet een exploitatieplan worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de collectieve particuliere ontwikkeling van het plangebied. De vereniging De Steenuil is de economische drager van het project. Er zijn voor de gemeente geen uitvoeringskosten waarvoor een specifiek onderzoek naar economische aspecten moet worden uitgevoerd. De grondverkoop aan de leden van vereniging De Steenuil leidt uiteindelijk tot een positief resultaat voor de gemeentelijke kas. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Dialogen

Vóór de start van het project van CPO de Steenuil zijn de initiatiefnemers bij omwonenden langs gegaan om hen te informeren over de plannen voor de bouw van met name starterswoningen. Samen met de leefbaarheidsgroep Bergharen is er in november 2020 over gecommuniceerd via een sociaal medium.

De eerste opzet en schetsen zijn gedeeld met de individuele omwonenden door initiatiefnemers met de afspraak hen bij verdere ontwikkelingen bij te praten.

Op 30 november 2020 is een eerste plenaire bijeenkomst in het dorps huis over de plannen gehouden. Met name gericht op belangstellenden voor het project. De gemeente was hier samen met de leefbaarheidsgroep ook bij.

In de periode juli/oktober 2021 is er regelmatig contact geweest tussen de spreekbuis van de omwonenden en de initiatiefnemers over de voortgang van het project. In november 2021 werden de eerste plannen duidelijker en zijn initiatiefnemers bij de omwonenden geweest om deze met hen te delen.

Op 24 februari 2022 is er een plenaire bijeenkomst gehouden in het dorps huis om het project met omwonenden te delen en ze mee te nemen in het lopende proces. Gemeente en adviseurs waren hierbij aanwezig voor vragen en toelichting. Er waren geen opmerkingen vanuit belanghebbenden die leidden tot aanpassing van de plannen.

In november 2022 zijn omwonenden individueel bijgepraat over de procesplanning. Ook tijdens en na de bestemmingsplan procedure wordt contact verder onderhouden.

6.2.2 Overleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het bestemmingsplan toegezonden aan de Provincie en het Waterschap. Een vooraankondiging is woensdag 22 juni 2022 gepubliceerd. Met ingang van donderdag 23 maart 2023 tot en met woensdag 3 mei 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan samen met het ontwerp Beeld Kwaliteitsplan zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze bij de gemeente Wijchen ingediend. De zienswijze is in de zienswijzennota van een gemeentelijke reactie voorzien. De zienswijzennota is als bijlage 12 bij de toelichting gevoegd.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Beoordeling bodemonderzoek

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 5 Infiltratieonderzoek

Bijlage 6 Digitale watertoets

Bijlage 7 Quicksan natuurtoets en effectbeoordeling steenuil

Bijlage 8 Aanvullend huismussenonderzoek

Bijlage 9 Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 10

Archeologisch proefsleuvenonderzoek

Bijlage 11 Selectiebesluit archeologie

Bijlage 12 Zienswijzennota

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan CPO de Steenuil Bergharen met identificatienummer NL.IMRO.0296.BHRCPOdeSteenuil-VG01 van de gemeente Wijchen;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden bedrijfsactiviteit

het al dan niet bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke/kunstzinnige - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.6 aan huis verbonden beroep

een beroep, waarvan de activiteiten niet publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

1.7 aan- of uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw, maar daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap - met dien verstande dat een aanbouw een zelfstandige ruimte is, toegankelijk vanuit het hoofdgebouw en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is;

1.8 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;

1.9 archeologische waarden

waarden van een terrein in verband met de zich mogelijk daarin bevindende oudheidkundige zaken die van belang zijn vanwege hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap en/of hun cultuurhistorische waarde;

1.10 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.11 bebouwingspercentage

een in de regels of op de kaart aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein (bouwperceel, bestemmingsvlak etc.) aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd;

1.12 bedrijfsactiviteiten

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

1.13 bestaand

- t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;
- t.a.v. werken of werkzaamheden: zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel toegestaan krachtens omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bevoegd gezag

het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.17 bijgebouw

een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, dat hetzij functioneel hetzij door zijn situering of afmeting ondergeschikt is aan het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, zoals een garage, berging of hobbyruimte;

1.18 bos

elk terrein waarop al dan niet bedrijfsmatig activiteiten worden uitgevoerd gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (een of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu (waaronder begrepen waterhuishouding) en extensieve recreatie;

1.19 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen en/of het vergroten van een bouwwerk;

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.22 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.24 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.25 bouwwijze

de wijze van bouwen van een woning, waarbij:

- a. onder aaneengebouwd wordt verstaan een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- b. onder twee-aaneen wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-een-kap);
- c. onder vrijstaand wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd.

1.26 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degene die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.27 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.28 hoofdgebouw

een gebouw, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende en toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.29 houtopstand

zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend;

1.30 huishouden

persoon of groep personen die een gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

1.31 kap

een dakafdekking bestaande uit een constructie van hellende dakvlakken;

1.32 kleine windturbine

windturbine bedoeld voor het leveren van stroom aan de/het ter plaatse aanwezige woning/bedrijf, waarbij reststroom aan het net doorgezet kan worden. De windturbine heeft een ashoogte van niet meer dan 15,0 m en een tiphoogte van niet meer dan 20,0 m;

1.33 levensloopbestendige woning

een woning welke geschikt is voor bewoning in alle levensfasen, dus welke ook rollator-toegankelijk is voor mensen met een lichamelijke beperking, waarbij alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer met toilet) zich op de begane grond bevinden en waarbij deze leefruimten zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein drempelvrij toegankelijk zijn.

1.34 omgevingsvergunning

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.35 ondergeschikte bouwdelen

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals, trappen, bordessen, funderingen, kelderingen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte (dak)opbouwen. Bij onduidelijkheden of interpretatieverschillen is de uitleg van de NEN 2580 (oppervlakten en inhouden van gebouwen, termen, definities en bepalingsmethoden) bepalend;

1.36 overkapping/ carport

een overdekte ruimte van lichte constructie die;

- a. geen eigen deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door maximaal één eigen wand, wanden van gebouwen en/of ondersteuning van het dak of;
- b. wordt uitgevoerd als een vrijstaande dakconstructie zonder wanden;

1.37 permanente bewoning

bewoning van een bouwwerk waarbij sprake is van gebruik van het object als hoofdverblijf zoals bedoeld in de wet GBA en/of er geen sprake is van een hoofdverblijf elders;

1.38 peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

1.39 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, parenclub en (raam) prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.40 voorgevel

de meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw, doorgaans gekeerd naar de weg of het openbaar gebied;

1.41 voorgevelrooilijn

de denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt, op een afstand van de weg die:

- gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
- gelijk is aan de afstand van bestaande gebouwen tot de as van de weg op het betreffende bouwperceel, indien die afstand kleiner is dan de in de regels voorgeschreven afstand;

1.42 vrijstaand bijgebouw

een bijgebouw, dat fysiek geheel los staat van enig ander gebouw, dan wel slechts met een ander gebouw verbonden is door een bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een overkapping of pergola;

1.43 waterhuishoudkundige doeleinden

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d.;

1.44 woning/ wooneenheid

een complex van fysiek aan elkaar verbonden ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden.

1.45 wonen

het verblijven van één huishouden in een woning;

1.46 woningsplitsing

Bij woningsplitsing is sprake wanneer een tweede zelfstandige woning, die permanent wordt bewoond door één afzonderlijk huishouden, wordt gecreëerd binnen een reeds bestaande woning.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens

de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de perceelsgrens;

2.2 de bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel

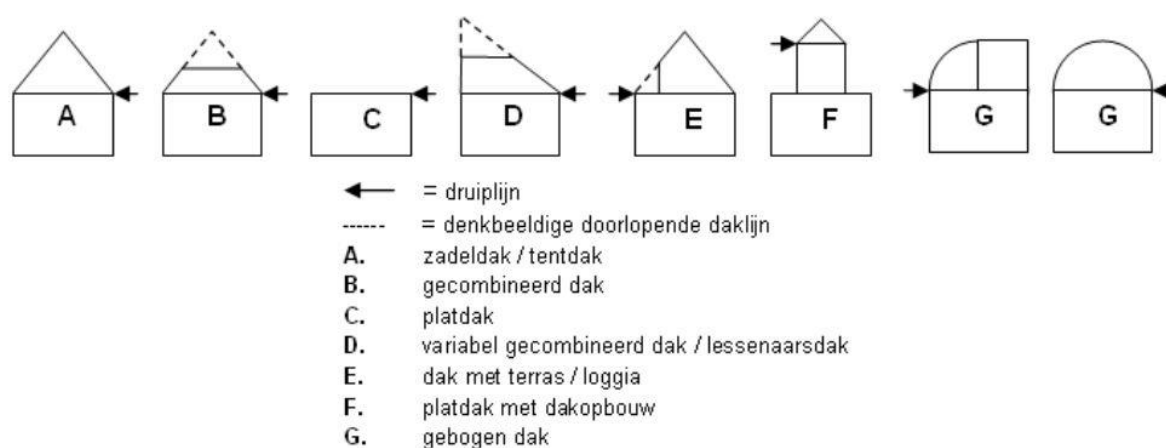
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;



2.5 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.9 het peil

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang van het perceel onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten;
- b. tuinen;
- c. water(lopen)
- d. paden en in- en uitritten;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. beeldende kunstwerken;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen en bouwwerken.

3.1 Bouwregels

3.1.1 Algemeen

Op de gronden binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, die ten dienste staan van deze bestemming.

3.1.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 4 m.

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, beheer, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorisch, aardkundige, natuur en landschappelijke waarden;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande biotopen;
- c. het als zodanig instandhouden van de niet-beboste gedeelten;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, wildbegeleidende en wildbeschermingsvoorzieningen, wandel- en/of fietspaden en onverharde wegen en overeenkomstig de in sublid 4.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in sublid 4.1.1:

- a. **Bescherming van waarden**
Binnen deze bestemming is het beleid primair gericht op het beschermen van de landschappelijke en ecologische waarden van het waardevolle landschap, bestaande uit kleinschalige rivierduinen met afwisseling van bos, vennen, houtwallen en open essen, microrelief en plaatselijke grillige lokale wegen alsmede grote hoogteverschillen bij de rivierduin bij Bergharen.
- b. **Aardkundige waarden**
Gestreefd wordt naar behoud en bescherming van aardkundige waarden. Dit houdt in dat de aan het gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het aanwezig zijn van bijzondere aardkundige verschijnselen zoals dalglooiingen, steilranden en bodemovergangen, dienen te worden beschermd.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

4.2.2 (Maatvoering) bebouwing

Voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het volgende:

- a. uitsluitend mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met een maximum bouwhoogte van 2,0 m, met dien verstande dat het oprichten van sleufsilo's niet is toegestaan;
- b. ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximum hoogte van 2,0 m;
- c. paardenbakken zijn niet toegestaan.

4.2.3 Gebouwen

Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. lawaaisporten.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan in afwijking van 4.1.1 een omgevingsvergunning verlenen teneinde gebruik als tuin- en erfinrichting, toe te staan, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het gebruik als tuin- en erfinrichting is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - tuin';
- b. een ter zake deskundige ecooloog heeft aangetoond dat ter plaatse van de betreffende gronden geen sprake is van aantasting van de vaste rust- en verblijfplaats van de steenuil.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de in het schema onder sublid 4.5.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

4.5.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder sublid 4.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanleg- of omgevingsvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

4.5.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in sublid 4.5.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in sublid 4.1.2. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder sublid 4.5.4 de toetsingscriteria weergegeven.

4.5.4 Schema omgevingsvergunningen

In onderstaand schema zijn de omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden opgenomen en is per werk/werkzaamheid aangegeven wat de criteria voor verlening van de omgevingsvergunning is. Voor alle onderstaande werken en werkzaamheden geldt dat het werk of de werkzaamheid noodzakelijk dient te zijn in het kader van het gebruik conform de bestemming:

Omgevingsvergunningplichtige werken/ werkzaamheden	criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
- het wijzigen van de perceelsindeling zoals die door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven; - het graven en dempen van waterpartijen en watergangen.	- de activiteiten vinden plaats in het kader van of dragen bij aan, landschap- en/of natuurontwikkeling;
- het graven, ophogen en egaliseren van de bodem	- de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van het reliëf; - de activiteiten vinden plaats in het kader van of dragen bij aan, landschap- en/of natuurontwikkeling;
- het aanleggen van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage	- de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de waterhuishoudkundige situatie en in het bijzonder de waterbergende capaciteit van de gronden;
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en half verhardingen	- de verhardingen mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden; - de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;
- het aanbrengen van ondergrondse leidingen	- er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de aanwezige natuurwaarden - de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;
- het verwijderen van houtopstanden	- deze werkzaamheden dienen plaats te vinden in het kader van bos- of natuurbeheer, waterbeheer en/of waterstaatkundige doeleinden.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. wegen, voet- en fietspaden;
- b. plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten;
- c. parkeervoorzieningen
- d. nutsvoorzieningen
- e. speelvoorzieningen;
- f. kunstwerken;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. één en ander met bijbehorende voorzieningen zoals informatieborden en straatmeubilair.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de gronden binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, die ten dienste staan van deze bestemming.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verlichting niet meer mag bedragen dan 8 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 4 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – levensloopbestendige woning' zijn uitsluitend levensloopbestendige woningen toegestaan;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen op de in lid 6.1.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'twee-aaneen' zijn woningen in de bouwwijze 'twee-aaneen' toegestaan;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' zijn woningen in de bouwwijze 'aaneengebouwd' toegestaan;
- e. voor zover de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen, mag het aantal woningen niet meer bedragen dan ter plaatse van de voorgenoemde aanduiding is weergegeven;
- f. de bouw- en goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is weergegeven;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is weergegeven;
- h. bij hoofdgebouwen in de bouwwijze 'twee-aaneen', bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde minimaal 2 m;
- i. hoofdgebouwen dienen met een kap te worden afgedekt.

6.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen vóór de voorgevel

Voor ondergeschikte aan- en/of uitbouwen vóór de voorgevelrooilijn geldt dat deze uitsluitend aan de voorgevel van het hoofdgebouw of een naar het openbaar gebied gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
- b. de breedte maximaal 60 % van de breedte van de voorgevel van de hoofdmassa bedraagt;
- c. de bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van de hoofdmassa vermeerderd met 0,5 m en met een maximum van 4 m bedraagt;
- d. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 8 m² bedraagt;
- e. de afstand tot het openbaar gebied minimaal 2 m bedraagt.

6.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen achter de voorgevel

Voor het bouwen van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd, waarbij aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen op minimaal 2,5 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en/of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag per bouwperceel maximaal 110 m² bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 50 m² bedraagt;
- d. het bebouwingspercentage maximaal 50% bedraagt;
- e. de bouwhoogte maximaal 4,5 m bedraagt;
- f. de goothoogte maximaal bedraagt:
 1. de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,5 m en met een maximum van 4 m;
 2. uitsluitend voor vrijstaande bijgebouwen 3 m.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,0 m bedragen, met dien verstande, dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ten hoogste 1,0 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:
 1. 8 m voor vlaggenmasten;
 2. 3 m voor andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- c. voor carports en overkappingen geldt dat:
 1. deze 1 m voor of ten minste 0,5 m achter de voorgevel worden gebouwd;
 2. de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 3. de oppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen.

6.2.5 Zwembaden

In afwijking van het bepaalde in sublid 6.2.4 geldt voor zwembaden, niet zijnde een gebouw, dat:

- a. zwembaden mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de maximum bouwhoogte 1,0 m bedraagt;
- c. de minimum afstand tot de grens van het bouwperceel bedraagt 2,0 m;
- d. de gezamenlijke maximum oppervlakte bedraagt 50 m²;
- e. de gezamenlijke oppervlakte aan bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van de bij de woning behorend zij- en achtererf.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Aan huis verbonden beroep

Binnen de bestemming is het gebruik van een deel van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het (mede) ten behoeve van een aan huis verbonden beroep in gebruik te nemen vloeroppervlak maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen mag bedragen met een maximum van 50 m²;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte binnen het openbaar gebied;
- d. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden; hieronder worden niet begrepen handelsactiviteiten via het internet;
- e. vanaf de openbare weg zijn zichtbare excessieve reclame-uitingen niet toegestaan;
- f. het gebruik mag niet leiden tot belemmering in het functioneren van het watersysteem en de waterketen;
- g. De verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

6.3.2 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen, het gebruiken en/of het laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

- a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit.

6.3.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het bebouwen van de gronden met deze bestemming is slechts toegestaan als is voorzien in de aanleg van voldoende waterberging conform de ten tijde van de vergunningverlening geldende Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.3.1 voor de uitoefening van een aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het ten behoeve van de aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen met een maximum van 50 m²;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd;
- d. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet;
- f. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- g. de bedrijfsactiviteit mag niet leiden tot afvoer van bedrijfsafvalwater naar de openbare (druk)riolering;
- h. De verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Het gaat hierbij om AMK terreinen, archeologische vindplaatsen en oude woongronden, inclusief een zone van 50 m rondom deze gebieden.

7.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen voor het oprichten van een bouwwerk, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden, waarop de aanvraag betrekking heeft, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. In afwijking van het gestelde onder a hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als bedoeld onder a te overleggen, indien:
 1. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder bestaande ondergrondse kelders), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
 2. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering;
 3. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte van 6,6 m +NAP;
 4. naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- c. Indien uit het onder a genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in b onder 4, blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. grondwerkzaamheden, zoals afgraven, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, diepploegen, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleg van drainage, verwijderen van funderingen en aanleg of rooien van bos, boomgaard, boom- of fruitteelt of diepwortelende beplanting.
- b. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. aanleggen van leidingen.

7.3.2 Uitzonderingen

Het in sublid 7.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. In het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen, drainage, kabels, leidingen en beplantingen voor zover deze werkzaamheden zich beperken tot reeds geroerde gronden;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik, waaronder de aanleg van teeltondersteunende voorzieningen;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 6,6 m +NAP;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- f. voor werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan legaal in uitvoering zijn of legaal kunnen worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
- g. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist.

7.3.3 Verlening

- a. de in sublid 7.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- b. indien het rapport of andere beschikbare informatie daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zo nodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

7.3.4 Voorwaarden

Overeenkomstig het in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen zij voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, om de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden.

8.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

De cultuurhistorisch waardevolle gebieden als bedoeld in sublid 8.1.1 betreffen de gebieden die zijn opgenomen in de Cultuurhistorische waarderingskaart, zoals deze zijn opgenomen in de bijlage bij het bestemmingsplan Parapluplan 'Cultuurhistorie', en zijn aangeduid als cultuurlandschappelijke waardering zeer hoog, hoog en middelhoog. De waardering van deze gebieden is gebaseerd op de beleidsnota 'Samen in verscheidenheid' en in het bestemmingsplan Parapluplan 'Cultuurhistorie' nader beschreven.

a Oude bebouwingslinten en historische wegen en waterlopen

Onder de gebieden zoals genoemd in sublid 8.1.2 bevinden zich ook de oude bebouwingslinten en de belangrijkste (historische) doorgaande wegen en waterlopen. De cultuurhistorische waarden van deze gebieden bestaan uit:

- de mate van visueel-ruimtelijke relatie met de (agrarische) percelen en het onderscheid daarin tussen de verschillende landschapstypen (open, half-open of gesloten);
- de overwegend agrarische oorsprong van de bebouwing in de linten;
- de maat en schaal van de bebouwing;
- de variatie van rooilijnen en bouwmassa's langs de linten;
- de compactheid van de bebouwingsensembles op de afzonderlijke percelen;
- hoofdgebouwen die gericht zijn op de bebouwingslinten;
- een herkenbaar onderscheid in situering en massa tussen hoofd- en bijgebouwen.

8.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen gelet op het bepaalde in lid 8.1 nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden binnen deze bestemming zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema in sublid 8.3.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

8.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in sublid 8.3.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan reeds een aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of plaatsvinden in het kader van het normale beheer en gebruik van de gronden;
- d. die plaatsvinden ter plaatse van een 'bouwvlak' of ter plaatse van een andere bestemming dan Agrarisch of Agrarisch met waarden - 1, 2 en 3.

8.3.3 Verlening

De in sublid 8.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover voldaan wordt aan de criteria gesteld in sublid 8.3.4.

8.3.4 Schema omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningplichtige werken/ werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden
- het aanbrengen van (half-)verhardingen; - het rooien of vellen van houtgewas; - het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem; - het graven of dempen van sloten; - het verwijderen van perceelsrandbeplanting; - het aanleggen van wegen of paden; - het wijzigen van perceels- of kavelgrenzen; - het aanbrengen van hoogopgaande beplanting anders dan het herplanten van gerooide / gevelde houtopstanden; - het verwijderen van wegen of paden.	de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de cultuurhistorische waarden van de in lid 8.1 bedoelde gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende regels:

- a. alleen ondergronds mag worden gebouwd waar bovengrondse bebouwing aanwezig is,
- b. in afwijking van het voorgaande mag, waar geen bovengrondse bebouwing aanwezig is, maximaal 25 m² ondergronds worden gebouwd in aansluiting op de onder a. bedoelde ondergrondse bebouwing;
- c. de verticale diepte maximaal 5 m mag bedragen.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Parkeren

- a. Het plangebied dient geheel in eigen parkeerbehoefte te voorzien.
- b. Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen', dat op maart 2020 in werking is getreden, of de rechtsopvolger(s) daarvan.
- c. Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' dient per bouwperceel:
 - 1. bij de woningtypen 'twee-aaneen' en 'levensloopbestendig' minimaal 1,3 opstelplaatsen voor een motorvoertuig te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden. Een lange oprit (minimaal 10 m lengte) telt hierbij als 1,3 opstelplaatsen. De opstelplaatsen dienen bij het hoofdgebouw te worden gesitueerd, direct bereikbaar vanaf de openbare weg;
 - 2. bij hoekwoningen van het woningtype 'aaneengebouwd', indien deze voorzien zijn van een garage, minimaal 1,3 opstelplaatsen voor een motorvoertuig te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden. Een lange oprit (minimaal 10 m lengte) telt hierbij als 1,3 opstelplaatsen. De opstelplaatsen dienen bij het hoofdgebouw te worden gesitueerd, direct bereikbaar vanaf de openbare weg.
- d. Van het bepaalde onder b en c kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 milieuzone - hydrologische beschermingszone:

Ter plaatse van de aanduiding "milieuzone-hydrologische beschermingszone" geldt ter bescherming van de waterhuishoudkundige situatie en de voorkomende natuurwaarden, het volgende:

12.1.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a Omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

1. verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 cm onder maaiveld een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
2. de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
3. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
4. het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk.

b Uitzonderingen vergunningplicht

Het in a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

1. zover de daar genoemde werken en werkzaamheden worden uitgevoerd binnen een bouwvlak;
2. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met uitzondering van permanente teeltondersteunende voorzieningen;
3. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen op moment van in werking treden van het bestemmingsplan.

c Verlening

De in a genoemde omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien door die werken en/of werkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de waterhuishoudkundige situatie niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

d Advies waterstaatgezag

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in a hoort het bevoegd gezag het ter plaatse bevoegde waterstaatsgezag.

12.2 vrijwaringszone - molenbiotoop 1

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1' geldt ten behoeve van het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de molen, het volgende:

12.2.1 Bouwen

a Algemeen

Onverminderd het bepaalde in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde:

1. mogen binnen een afstand van 100 m van de molen geen nieuwe bouwwerken, met een bouwhoogte die hoger is dan het onderste punt van de verticaal staande wiek worden opgericht;
2. geldt ten aanzien van de bouwhoogte van nieuw op te richten bouwwerken binnen een afstand van 100 tot 400 m van de molen, de volgende bepaling:

maximale bouwhoogte = $X / 50 + 2,5$

in welke formule voorstelt:

X: de afstand in meters vanaf het obstakel tot de wieken van de molen;

3. de maximale bouwhoogte zoals bedoeld in dit artikel wordt gerelateerd aan de begane grond van de molen. Voor zover ter plaatse van een op te richten bouwwerk het maaiveld hoger respectievelijk lager is gelegen, dient de afstand van het maaiveld tot het onderste punt van de verticaal staande wiek in de maximale hoogte te worden verdisconteerd.
4. Indien en voor zover binnen een perceel gebouwen aanwezig zijn die hoger zijn dan de hierboven onder 12.2.1 onder a 2 voorgeschreven hoogte en de maatvoering binnen de onderliggende bestemming deze bestaande hoogte mogelijk maakt, mag in afwijking van het bepaalde in 12.2.1 onder a 2 de bestaande hoogte als maximum voor de overige gebouwen op het perceel, worden aangemerkt.

b Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in a teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemmingen toe te staan, mits de hierdoor hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, het huidige en het toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering, de waarde van de molen als landschapselement en de cultuurhistorische waarde, niet onevenredig in gevaar kan worden gebracht. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij een terzake deskundige.

12.2.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten voeren:

1. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur met een grotere hoogte dan de molenbelt;
2. het ophogen van gronden;
3. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande begroeiing met een grotere hoogte dan de molenbelt.

b Uitzondering

Het onder a vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

1. werken of werkzaamheden, die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel
2. van ondergeschikte betekenis zijn en/of
3. voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
4. welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering of aanwezig waren;
5. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanleg- of omgevingsvergunning is verleend;
6. binnen het kader van het op de bestemming van die gronden gerichte normale onderhoud en beheer, dan wel
7. die welke voortvloeien uit het normale gebruik.

c Verleningen

De onder a bedoelde werken of werkzaamheden zijn toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, het huidige en/of toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering, de waarde van de molen als landschapselement en de cultuurhistorische waarde, niet onevenredig in gevaar kan worden gebracht. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij een terzake deskundige.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels:

- a. voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven afmetingen en afstanden.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a dit op de bouwhoogte van aan- uit- en bijgebouwen uitsluitend van toepassing is indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
 2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige stedenbouwkundige en/of architectonische waarden;
- c. om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de plankaart, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- d. het plaatsen van een antenne-opstelpunt ten behoeve van de mobiele telecommunicatie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. het antenne-opstelpunt wordt geplaatst op of aan een als zodanig op de plankaart aangeduide antennemast, dan wel op of aan een bouwwerk, niet zijnde een woning;
 2. het antenne-opstelpunt is aantoonbaar noodzakelijk voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie;
 3. de hoogte van de antennespriet bedraagt niet meer dan 6 m.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
- c. Lid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'CPO de Steenuil Bergharen'