

Oosterweg 279 Wijchen

Inhoudsopgave

Vaststellingsbesluit	5
Toelichting	7
Hoofdstuk 1 Inleiding	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Ligging plangebied	8
1.3 Geldend bestemmingsplan	9
1.4 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied	12
2.1 Bestaande situatie	12
2.2 Toekomstige situatie	12
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
3.1 Nationaal beleid	15
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	18
3.4 Conclusie	21
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	22
4.1 Verkeer en parkeren	22
4.2 Bodem	23
4.3 Geluid	24
4.4 Milieuzonering	26
4.5 Luchtkwaliteit	28
4.6 Geur	29
4.7 Externe veiligheid	30
4.8 Waterhuishouding	32
4.9 Ecologie	36
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	40
4.11 Leidingen	43
4.12 Duurzaamheid	43
4.13 Molenbiotoop	44
4.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	45
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	48
5.1 Algemeen	48
5.2 Inleidende regels	48
5.3 Bestemmingsregels	48
5.4 Algemene regels	50
5.5 Overgangs- en slotregels	50
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	51
6.1 Economische uitvoerbaarheid	51
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51

Bijlagen bij toelichting	53
Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 3	Besluit hogere waarden Wet geluidhinder
Bijlage 4	Quickscan bedrijven en milieuzonering
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek industrielawaai
Bijlage 6	Quickscan externe veiligheid
Bijlage 7	Digitale watertoets
Bijlage 8	Quickscan Wet natuurbescherming
Bijlage 9	Soortgericht onderzoek Wet natuurbescherming
Bijlage 10	Selectiebesluit archeologie
Bijlage 11	Stikstofdepositieonderzoek
Regels	65
Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Artikel 1	Begrippen
Artikel 2	Wijze van meten
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Artikel 3	Agrarisch met waarden - 1
Artikel 4	Bedrijf
Artikel 5	Wonen - 1
Artikel 6	Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel
Artikel 8	Algemene bouwregels
Artikel 9	Algemene gebruiksregels
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels
Artikel 11	Overgangsrecht
Artikel 12	Slotregel
Bijlagen bij regels	95
Bijlage 1	Landschappelijke inpassing
Bijlage 2	Cultuurhistorische waarderingskaart

Vaststellingsbesluit

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Oosterweg 279 te Wijchen is het bedrijf Schraven Hoveniers met bijbehorende bedrijfswoning gevestigd. De eigenaar is voornemens het perceel te herontwikkelen door de bestaande kippenschuur achter op het perceel te slopen en vier levensloopbestendige nieuwe woningen te realiseren aan de oostzijde met een robuuste landschappelijke inpassing. De bedrijfswoning zal omgezet worden naar een burgerwoning en voor het tuinbedrijf zal worden afgezien van de bestaande uitbreidingsmogelijkheden. Het bedrijf blijft wel gevestigd aan de Oosterweg, maar dan op een kleiner bedrijfsperceel.

Op 16 december 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om principemedewerking te verlenen aan dit plan. Om de realisatie van dit kleinschalig woningbouwinitiatief 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 ligt in het buitengebied van de gemeente Wijchen, ten oosten van de kern Wijchen, op de hoek van de Oosterweg en de Graafseweg en staat kadastraal bekend als gemeente Wijchen, sectie H, nr. 4691 en nr. 4692, met een oppervlakte van circa 20.290 m². Het plangebied wordt globaal gezien begrensd door:

- Noordzijde: zijdelingse grens van het woonperceel Graafseweg 479;
- Oostzijde: de Graafseweg;
- Zuidzijde: de Oosterweg;
- Westzijde: de zijdelingse grens van het woonperceel Oosterweg 273.



Globale ligging plangebied



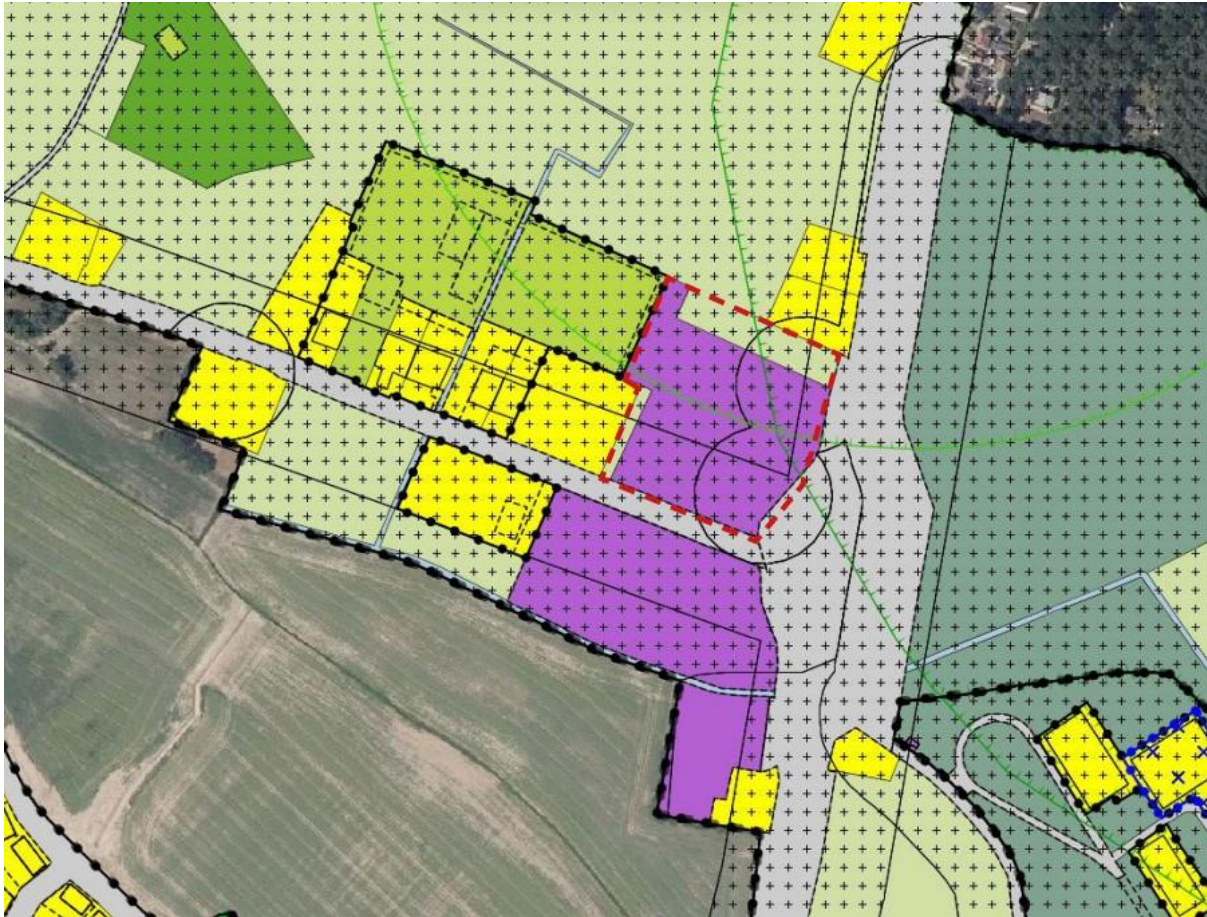
Globale begrenzing plangebied (wit gestreepte omkadering)

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

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor 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 bestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch met waarden -1'. Daarnaast is het plangebied voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1 en 2'. Ook is het plangebied deels voorzien van de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone - molenbiotoop 3' en 'milieuzone - hydrologische beschermingszone'.

Aanvullend geldt voor het hele plangebied 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)

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van vier vrijstaande woningen en het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Op grond van de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden - 1' (zonder bouwvlak) en 'Bedrijf' mogen geen burgerwoningen worden gebouwd in het plangebied. Ook het gebruik van de gronden voor woondoeleinden is op grond van de huidige bestemming niet toegestaan. 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 keuzes 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 ligt in het buitengebied van de gemeente Wijchen, net ten oosten van de kern Wijchen, op de hoek van de Oosterweg en Graafseweg. De Oosterweg is een belangrijke toegangsweg van de Graafseweg naar de kern van Wijchen. De Graafseweg vormt een verbinding tussen Velp/Grave en Alverna/Nijmegen.

In het verleden bestond het plangebied uit bos, wat kenmerkend is voor het rivierduinenlandschap. In de loop der tijd is hier veel van verdwenen en rond 1955 heeft al het bos plaatsgemaakt voor woningen en diverse bedrijven. Schraven Hoveniers vestigde zich hier rond 1988. Navolgende afbeeldingen geven de historie van het plangebied weer:



Bron: Topotijdreis

Het plangebied is tegenwoordig onderdeel van een bebouwingscluster met diverse woningen en bedrijven, zoals een houtcentrum, een bedrijf in sierbestrating en een hovenier.

In het plangebied is op dit moment een hoveniersbedrijf met opslag van materialen en een showtuin aanwezig. Ten westen van het bedrijfsgebouw is de bijbehorende bedrijfswoning gesitueerd. De rest van het perceel bestaat grotendeels uit onbebouwd grasland en in de noordwestelijke hoek staat een voormalige kippenshuur met een oppervlakte van circa 500 m². Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de bestaande situatie weer:



2.2 Toekomstige situatie

Ter hoogte van het plangebied komen ruimtelijke structuren samen (dorp, lint en landschap). De omgeving Oosterweg is gelegen in een gebied dat in transitie is. Het voorliggende initiatief sluit dan ook mooi aan bij de reeds in de omgeving ingezette transitie van agrarisch buitengebied c.q. bedrijvigheid naar woongebied.

Op het oostelijke deel van het perceel van de initiatiefnemer worden woningen gebouwd. Er is ruimte voor vier vrijstaande woningen. Deze zullen levensloopbestendig en energieneutraal gebouwd worden. De kippenschuur achter op het perceel met een oppervlakte van circa 500 m² wordt gesloopt. Vanaf de parallelweg van de Graafseweg komen twee gezamenlijke inritten om de woningen te ontsluiten. Ook is er ruimte op het erf voor voldoende parkeergelegenheid. Het bestaande hoveniersbedrijf kan vooralsnog gehandhaafd blijven.

Het noordelijke deel van het perceel wordt gebruikt voor het aanleggen van een natuurlijke inrichting. Dit deel wordt ingeplant met verschillende soorten bomen en onderbeplanting om de biodiversiteit te vergroten. Er wordt een weide ingezaaid met bloem- en kruidenrijk grasland en er is ruimte voor waterberging. Een brede groene verbinding aan de noordkant van het perceel verbindt de verschillende bospercelen met elkaar. In deze noordelijke zone is qua soorten beplanting rekening gehouden met de ter plaatse aanwezige molenbiotop. Er is uitsluitend gekozen voor soorten die maximaal 12 m hoog worden.



Landschappelijke inpassing

De tuinen worden op een natuurlijke wijze afgezet, dus geen dichte hekwerken of schuttingen maar met groene afscheidingen van inheemse soorten beplanting zoals de beuk, carpinus, taxus, veldesdoorn en andere inheemse soorten zodat de dieren zich er doorheen kunnen verplaatsen. Er wordt gewerkt met een open bestrating zodat het hemelwater goed weg kan in eigen bodem. Als bomen zullen er verschillende vrucht- en fruitbomen komen wat goed is voor de insecten en dieren.

Natuurinclusiviteit

In het plangebied komen vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen voor, evenals konijnen en egels. De volgende voorzieningen gaan daarvoor getroffen worden:

1. Er worden bij iedere woning EPS-vleermuiskasten in de spouw van de gevels ingebouwd (zie Miecon.nl vleermuiskasten);

2. De nokvorsten aan de uiteinden zullen verder uitsteken zodat de gierzwaluw zich daar kan nestelen. (Voor de gierzwaluw en de vleermuizen zijn overigens op het bestaande bedrijfspand ook al voorzieningen aangebracht);
3. De vogelschroten blijven achterwege zodat de huismus zich kan nestelen onder de pannen;
4. Er worden verschillende nestkasten geplaatst tegen de gevels en bomen zodat ook de andere vogels zich kunnen nestelen (bijvoorbeeld de kerkuil);
5. Er komen geen schuttingen of dichte c.q. gaashekwerken op de scheidingen tussen de woningen maar (afwisselende) groene hagen zodat de dieren er zich doorheen kunnen verplaatsen, kunnen schuilen en nestelen tussen het groen;
6. Aan de zijde van de Graafseweg wordt er in de tuinen voor dit doel ook een brede strook afwisselend groen aangebracht wat gelijk een geluidwerende werking zal hebben. Ook hier worden geen dichte c.q. gaashekwerken of schuttingen aangebracht;
7. Op het achterste gedeelte van het terrein komt een wadi/natuurvijver als waterbuffer en voor salamanders, kikkers en andere insecten en dieren;
8. De vrijkomende grond van die wadi/natuurvijver zal elders op het perceel worden verwerkt/ benut zodat er niets afgevoerd hoeft te worden;
9. De wadi/natuurvijver zal worden omzoomd met een wilde bloemenweide, met aan de buitenrand een variatie aan inheemse lage en hoge bloeiende en vruchtdragende planten, heesters en bomen wat zorgt voor een bosrand en goede biodiversiteit en voor het aantrekken van vogels, insecten en andere dieren;
10. Het hekwerk naar het achterland richting Alverna, alsmede aan de zijde van de Graafseweg en deels de Oosterweg, zal verdwijnen om zo meer ruimte te bieden voor de in de omgeving voorkomende das en andere dieren;
11. Op enkele plekken worden houtwallen aangebracht van snoeihout als schuil/verblijfplekken voor de egels, vogels, insecten en andere dieren;
12. Vanuit de Graafseweg wordt een groenstrook aangelegd die de verbinding vanuit de Graafseweg naar het achterste gedeelte met de wadi/natuurvijver zal gaan vormen maar niet toegankelijk is voor publiek zodat de dieren ongestoord in het nieuwe natuurgebied kunnen verblijven.

Al met al wordt er met deze landschappelijke inpassing ongeveer 7.000 m² nieuwe natuur ontwikkeld worden met voorliggend plan.

Duurzaamheid

De woningen worden conform het Bouwbesluit gebouwd. Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen. Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

De initiatiefnemer gaat echter nog een stap verder, door de vier nieuwe woningen als NOM-woningen uit te laten voeren. Dit houdt in dat de woning in basis net zoveel energie opwekt als dat het gebouw en de gebruikers nodig hebben. Hiermee past de woning binnen de doelstellingen uit het klimaatakkoord voor 2050. De woningen worden uitgevoerd met een uitstekende isolatie van de gevels, de vloer en het dak. Een WTW ventilatiesysteem en een bodemwarmtepomp die via de vloerverwarming kan verwarmen en kan koelen. Voor meer info over de duurzaamheidsmaatregelen wordt verwezen naar paragraaf 4.12.

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 slechts in de realisatie van vier nieuwe woningen. Zodoende is artikel 3.6.1, tweede lid Bro niet van toepassing. De ladder voor duurzame ontwikkeling hoeft niet doorlopen te worden.

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 verstedelijk 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

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij het uitgangspunt dat zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gebouwd wordt. Het plangebied ligt weliswaar op de grens van de kern Wijchen, maar is desondanks onderdeel van bestaand stedelijk gebied, omdat het onderdeel is van de lintbebouwing langs de Oosterweg. Bovendien wordt aan de andere zijde van de Oosterweg de nieuwe woonwijk Huurlingsedam (fase 3 en later nog fase 4) ontwikkeld. Binnen de kern Wijchen is onvoldoende ruimte voor woningen van deze omvang. Daarnaast betreft het duurzame, levensloopbestendige woningen. Hiermee wordt bijgedragen aan de provinciale ambitie om voor een ieder een passende woning te hebben. Ook wordt aan de provinciale duurzaamheidsambities gedacht door alle woningen als Nul-op-de-meter (NOM) woningen te realiseren. In paragraaf 4.12 van deze toelichting is beschreven welke duurzaamheidsmaatregelen in het voorliggende plangebied worden toegepast. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

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 van de Omgevingsverordening 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 2030, waarvan 1.070 woningen in de eerste vijf jaar (tot 2025) moeten worden gerealiseerd (versnelling). Het overgrote deel van de plancapaciteit bestaat echter 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 vier extra woningen binnen het contingent dat beschikbaar is voor 'Kleine woningbouwinitiatieven' en past daarmee binnen het provinciale beleidskader.

Daarnaast valt het plangebied op kaart 7 'Erfgoed' binnen de aanduiding 'Molenbiotoop'. In artikel 2.64 van de Omgevingsverordening 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 4.13 wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling geen afbreuk doet aan de molenbiotoop.

Verder dient op grond van artikel 2.65b te worden toegelicht welke maatregelen of voorzieningen worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In paragraaf 4.12 van deze toelichting is beschreven welke duurzaamheidsmaatregelen in het voorliggende plangebied worden toegepast. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

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 op 29 mei 2009 is 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.

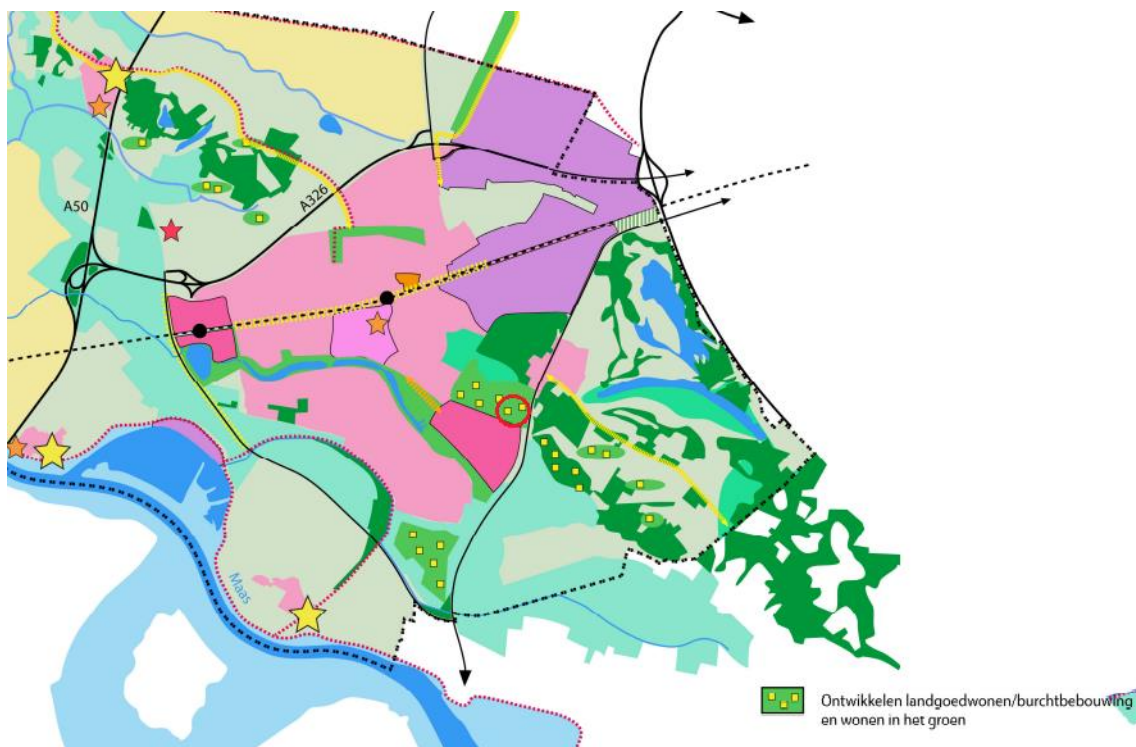
Het buitengebied is in principe niet de plek om (grote hoeveelheden) nieuwe woningen toe te voegen. Enkel indien er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering als gevolg van functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen of landgoedontwikkeling overeenkomstig de Natuurschoonwet bestaan er mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied.

Die woningbouw moet dan wel aansluiten bij het landschap en de structuur van het buitengebied. Nieuwe woningen mogen de (agrarische) bedrijfsontwikkeling niet hinderen. Derhalve wordt terughoudend omgegaan met woningbouw in open grootschalige agrarische productiegebieden.

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

Bovendien streeft de gemeente naar een structurele aanpak van het tekort aan huisvesting voor jongen, starters en ouderen op korte termijn.

In de structuurvisie maakt het plangebied deel uit van een groter gebied dat is aangeduid als 'ontwikkelen landgoedwonen/burchtbebouwing en wonen in het groen'. Dit betreft transformaties van agrarische bouwblokken naar woonlocaties dan wel het op basis van de Natuurschoonwet creëren van landgoederen. Navolgende afbeelding toont de verbeelding van de structuurvisie:



Verbeelding structuurvisie gemeente Wijchen, met globale aanduiding plangebied (rod cirkel)

De gemeente kiest voor een concentratie van de bouwopgave voor de kern Wijchen, met als uitbreidingslocaties: de nog te starten locatie Wijchen-West en de al in ontwikkeling zijnde wijk Huurlingsedam.

Planspecifiek

Het plangebied ligt in de directe nabijheid van fase 3 van de nieuwe woonwijk Huurlingsedam en valt binnen de aanduiding 'ontwikkelen landgoedwonen/ burchtbebouwing en wonen in het groen'. De beoogde toevoeging van vier wonen met ruime landschappelijke inpassing is in die zin aansluitend op de gewenste concentratie van woningbouw ter plaatse. Dit initiatief zorgt dan ook voor een kwaliteitsverbetering van het gebied. De bedrijfsbestemming wordt deels opgeheven, gecombineerd met een sterke reductie van de bebouwingsmogelijkheden. Daarbij wordt de landschappelijke structuur hersteld en gerealiseerd, waarmee het aanzien van het entreegebied tot het dorp wordt verfraaid. Navolgende afbeelding geeft een concept van de beoogde situatie weer:



Concept beoogde ontwikkeling 'wonen in het groen'

Tevens zullen de woningen levensloopbestendig worden gerealiseerd, wat aansluit op het streven om het tekort aan huisvesting voor ouderen op korte termijn aan te pakken.

3.3.2 Woonvisie Wijchen 2025

De gemeente Wijchen heeft in haar woningbouwprogrammering ruimte gereserveerd voor kleinschalige initiatieven. Om de woningvoorraad duurzaam en gevarieerd te houden wil de gemeente 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.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling met vier nieuwe duurzame, levensloopbestendige woningen sluit aan bij het uitgangspunt dat zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gebouwd wordt. Het plangebied ligt op dit moment weliswaar nog net buiten de kern van Wijchen, maar binnen enkele jaren sluiten fase 3 en 4 van de nieuwbouwwijk Huurlingsedam vrijwel aan op het plangebied. Daarmee wordt de Oosterweg feitelijk in zijn geheel opgenomen binnen het stedelijk gebied. Los hiervan passen alle woningen binnen de ritmiek van de al bestaande structuur met grotere vrijstaande woningen in de vorm van lintbebouwing langs de Graafseweg en de Oosterweg.

Bovendien zorgt dit initiatief voor een kwaliteitsverbetering van de bestaande bebouwing, omdat de oude kippenschuur wordt gesloopt en er een kwalitatieve impuls plaatsvindt ter hoogte van de oostelijke entree van de kern Wijchen inclusief robuuste landschappelijke inpassing.

Daarnaast worden de beoogde woningen, aansluitend op de gemeentelijke duurzaamheidsambities, als Nul-op-de-meter (NOM) woningen gerealiseerd met groendaken en natuurinclusieve voorzieningen. Verder is de initiatiefnemer al jaren woonachtig in de kern Wijchen en gaan zijn kinderen op twee van de vier percelen wonen. Daarmee wordt voorzien in een lokale behoefte. In paragraaf 4.12 van deze toelichting is beschreven welke duurzaamheidsmaatregelen in het voorliggende plangebied worden toegepast. Korthedshalve 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 vier vrijstaande woningen. Op basis van de CROW-publicatie geldt voor een vrijstaande woning een maximale verkeersgeneratie van 8,6 motorvoertuigbewegingen, op een gemiddelde weekdag, uitgaande van een ligging in 'matig stedelijk' gebied, in het 'buitengebied'. Gelet op het voorgaande leidt de beoogde ontwikkeling tot $4 \times 8,6 = 34,4$ motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag.

Het plangebied wordt ontsloten via de Oosterweg en de Graafseweg. De bestaande inrit naar de huidige bedrijfswoning blijft gehandhaafd. De vier nieuwe woningen krijgen per twee een gezamenlijke nieuwe inrit direct op de parallelweg van de Graafseweg.

Aangezien het a) om een relatief beperkte toename van het aantal voertuigbewegingen gaat en b) de Graafseweg als N-weg voldoende capaciteit heeft om deze toename op te vangen, leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een onacceptabele verkeerstoename.

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 op 3 maart 2020 in werking is getreden.

In artikel Parkeren 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. Voor vrijstaande woningen, in 'niet stedelijk' gebied, in het 'buitengebied', geldt een maximale parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen per woning.

Parkeren moet geheel op eigen terrein worden opgelost. Dat betekent dat per kavel voorzien moet worden in tenminste drie parkeerplaatsen. Gelet op de ruime kaveldmaat is er voldoende ruimte om de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen.

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 bestemming 'bedrijf' naar de milieugevoeligere functie 'wonen' is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Het onderzoek is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd.

Resultaten

Vaste bodem

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn afwisselend zand- en kleilagen aanwezig. Met name op het oostelijke en noordoostelijke terreindeel zijn boringen gestaakt op een diepte van circa 1,0 à 2,0 m -mv i.v.m. puin, baksteen of beton. In de zand- en kleilagen tot circa 2 m -mv zijn overwegend (zeer) lichte tot matige bijmengingen van puin-, baksteen- en koolresten aangetroffen. Plaatselijk zijn tevens plastic-, glas- en houtresten aanwezig. Plaatselijk zijn de bodemvreemde stoffen dieper aangetroffen, tot circa 2,5 à 3,2 m -mv.

Ter hoogte van de voormalige kippenschuur lijkt de oorspronkelijke bodem aanwezig te zijn. Hier is vanaf circa 0,5 m -mv ongeroerd zand aanwezig.

Eén van de boringen is in de voormalige kippenschuur uitgevoerd (boring 29). In de bovengrond hiervan is een sterke verontreiniging met koper aangetoond. In de bodemlaag hieronder is geen verontreiniging met koper aangetoond.

Verder blijkt de boven- en ondergrond van de gehele onderzoekslocatie overwegend licht verontreinigd met diverse zware metalen, PCB, PAK en minerale olie.

Asbest in grond

Druppelzone (voormalige) kippenschuur

In de toplaag van de 2 druppelzones zijn totaal gewogen asbestgehalte van 120 en 644 mg/kg d.s. gemeten. De verontreinigde druppelzones bevinden zich aan weerszijden van de voormalige kippenschuur. Omdat de interventiewaarde voor asbest wordt overschreden (100 mg/kg d.s.), kan op basis van dit verkennend bodemonderzoek reeds worden geconcludeerd dat in het kader van de Wet bodembescherming sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Dit betekent dat er sprake is van een noodzaak tot het uitvoeren van een bodemsanering.

Overig terrein

In één mengmonster van de opgeboorde ondergrond van het westelijke deel van het weiland is een gewogen asbestgehalte van 59,8 mg/kg d.s. gemeten. Dit gehalte dient als indicatief te worden beschouwd. Tot dusver is niet bekend welke boring of boringen verantwoordelijk zijn voor dit verhoogde asbestgehalte.

Het indicatief (gewogen) gehalte asbest is groter dan de helft van de interventiewaarde (> 50 mg/kg d.s. (gewogen)). Dit geeft aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek ter bepaling van het gehalte asbest. Indien uit het nader onderzoek blijkt dat het gewogen gehalte aan asbest de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.) overschrijdt, is sanering noodzakelijk.

Grondwater

Het grondwater op het oostelijke terreindeel blijkt licht verontreinigd met arseen. Het grondwater op het westelijke terreindeel blijkt licht verontreinigd met barium.

Indicatief onderzoek puinlaag rondom de voormalige kippenschuur

In het mengmonster van de puinlaag is een totaal gewogen asbestgehalte van 64 mg/kg d.s. gemeten. Het gehalte ligt nog beneden de hergebruiksnorm van 100 mg/kg d.s.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de puinlaag wat betreft de chemische parameters voldoet aan de eisen voor een niet-vormgegeven bouwstof en in aanmerking komt voor hergebruik.

Conclusies

In de bovengrond in de voormalige kippenschuur (boring 29) wordt de interventiewaarde voor koper overschreden, waardoor niet met voldoende zekerheid gesteld kan worden dat op de locatie geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Dit vormt een aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek naar de mate, ernst en omvang van de verontreiniging.

Ter plaatse van de druppelzones aan weerszijden van de voormalige kippenschuur is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest. Verder blijkt in de ondergrond (vanaf circa 0,5 m -mv) van het westelijke deel van de onderzoekslocatie een asbestgehalte boven de helft van de interventiewaarde, wat aanleiding geeft tot het instellen van een nader bodemonderzoek asbest. Zolang er echter geen grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 m -mv plaatsvinden op dit deel van de locatie, is de uitvoering van een nader bodemonderzoek niet urgent.

Behalve de bovengenoemde verontreinigingen zijn er verder geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding geven tot nader bodemonderzoek.

Het aspect 'bodem' vormt, mits de verontreinigingen gesaneerd worden, geen belemmering voor de 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 verschillende wegen met een snelheidsregime van 50 km/u of meer, is er een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd.

Conclusies onderzoek

Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg met een snelheidsregime van 50 km/u of meer is een onderzoek verkeerslawaaï noodzakelijk. De vier nieuwe vrijstaande woningen (=geluidgevoelige bestemmingen) zijn gelegen in de geluidszones van de N324, de Oosterweg, de Boskant en de Graafseweg (ventweg). In de nabijheid van het plan zijn geen relevante 30 km/u wegen gelegen. Tevens zal de bestaande bedrijfswoning aan de Oosterweg 277 worden omgezet naar een burgerwoning. Er zullen verder geen aanpassingen (verbouwing/sloop/bouw) plaatsvinden aan deze woning. Aangezien de bedrijfswoning reeds een geluidgevoelige bestemming is en het toetsingskader niet veranderd met de planologische omzetting, is deze woning in onderhavig onderzoek niet meegenomen. In het onderzoek is de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemming inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Voor het plangebied is reeds een tekening opgesteld met de projectie van de woningen. Voor elke zijde van de woningen zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 3 bouwlagen gemodelleerd. Tevens wordt er ook getoetst aan de buitenruimte van de woningen. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2022.21.

Ten gevolge van de N324 en Oosterweg treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Vanwege de N324 en Oosterweg is een hogere waarde voor alle vier de nieuwbouwwoningen aangevraagd en afgegeven. Voor de bestaande woning aan de Oosterweg 277 mag aangesloten worden bij het van rechtens verkregen niveau. Voor de nieuw te bouwen woningen moet het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

Het aspect 'geluid' vormt na het verlenen van hogere waarden geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Het vastgestelde besluit Hogere Waarden is als bijlage 3 bij de toelichting gevoegd.

Voor het aspect industrielawaai wordt verwezen naar paragraaf 4.4 Milieuzonering.

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

Vanwege de bedrijvigheid in de omgeving en omdat niet het hele bedrijfsperceel komt te vervallen is er een quickscan milieuzonering uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd.

Resultaten quickscan milieuzonering

Omdat centraal in het plangebied en ten zuiden van het plangebied twee bedrijfsbestemmingen (hovenier en tegelhandelaar) zijn gevestigd en er daarnaast ten oosten van het plangebied een provinciale weg (N324) is gelegen, wordt het plangebied getypeerd als 'gemengd gebied'.

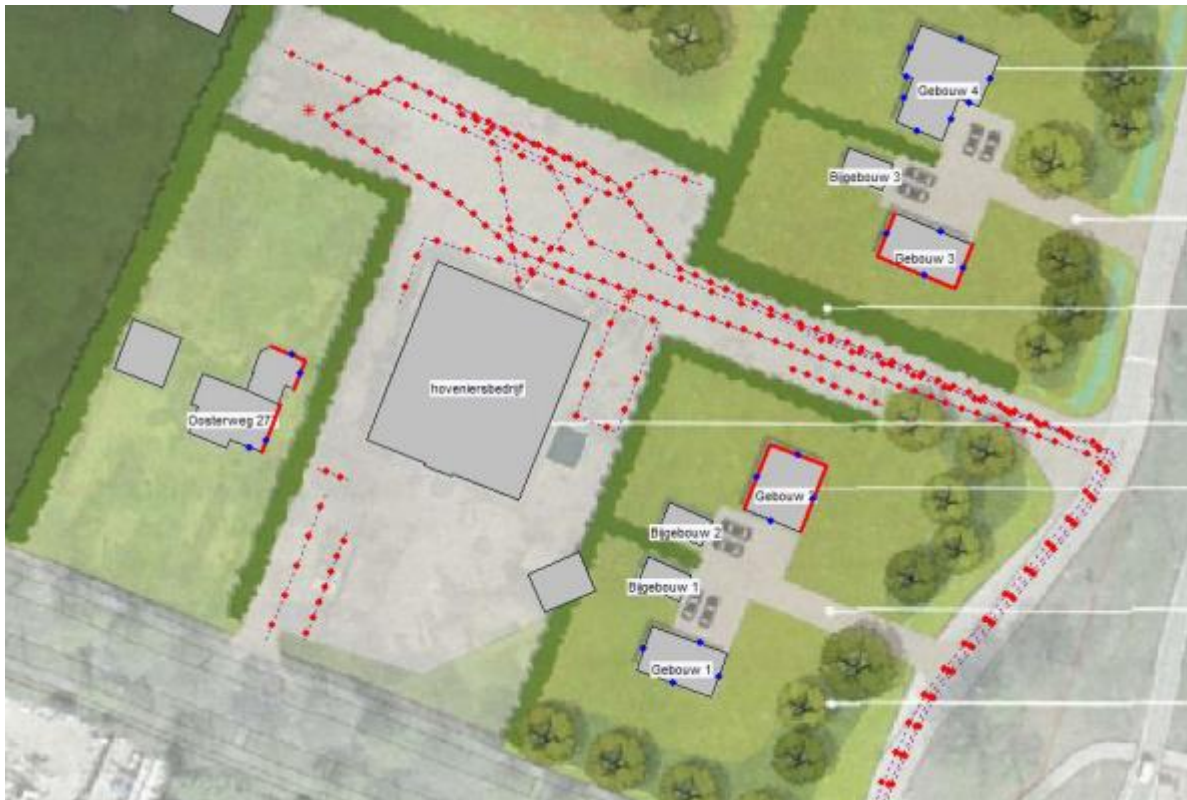
Uit de quickscan wordt geconcludeerd dat de activiteiten toebehorend aan bestemmingen in de omgeving van het plan, uitgezonderd het hoveniersbedrijf in het plangebied zelf (waarvoor een specifiek akoestisch onderzoek industrielawaai is uitgevoerd), geen belemmeringen opleveren voor de beoogde woningbouwontwikkeling en bestemmingsplanherziening.

Resultaten akoestisch onderzoek hoveniersbedrijf

Een hoveniersbedrijf met milieucategorie 3.1 kent conform de publicatie voor geluid een richtafstand van 30 m in een gemengd gebied. Omdat de vier nieuwe vrijstaande woningen en de voormalige bedrijfswoning binnen deze richtafstand zijn gelegen is er een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 5 bij de toelichting gevoegd.

Uit de toetsing van de rekenresultaten blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en de indirecte hinder voldoen aan de richtwaarden uit stap 2 van de publicatie. Het hoogst berekende maximale geluidsniveau bedraagt 75 dB(A). Ter plaatse van drie woningen wordt niet voldaan aan de richtwaarde uit stap 2 en 3 van de VNG-publicatie en de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit. De maximale geluidsniveaus worden veroorzaakt door dichtslaande autoportieren, het rijden van vrachtwagens op het terrein, klepperende lepels van de heftruck en het gebruiken en het wisselen van containers.

Bij toetsing aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit worden de laad- en losactiviteiten in de periode tussen 7.00 en 19.00 uur buiten beschouwing gelaten en zijn er geen overschrijdingen meer. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een afweging nodig voor een goed woon- en leefklimaat. In figuur 4.1 van het onderzoek (zie navolgende afbeelding) zijn de gevels met een overschrijding met rood aangegeven. In hoofdstuk 5 van het onderzoek zijn daarom maatregelen overwogen om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.



Het treffen van bronmaatregelen is niet wenselijk, omdat het hoveniersbedrijf dan beperkt zou worden in haar bedrijfsactiviteiten. Vergaande overdrachtsmaatregelen zoals benoemd in paragraaf 5.2 van het onderzoek zijn niet realistisch omdat ze stedenbouwkundig niet wenselijk zijn. Aangezien het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk of aanvaardbaar is, resteert het treffen van gevelmaatregelen ter plaatse van de bestaande woning aan de Oosterweg 277 en de nieuwe woningen aan de Graafseweg om een goed woon- en leefklimaat te bewerkstelligen.

Het woon- en leefklimaat in de nieuw te bouwen woningen aan de Graafseweg als gevolg van de maximale geluidsniveaus wordt, bij aansluiting op de grenswaarden voor aanpandige gevoelige gebouwen van 55 dB(A) etmaalwaarde, bij een geluidswering van de gevels van minimaal 20 dB (volgens het Bouwbesluit 2012) gegarandeerd. Ook voor de bestaande woning aan de Oosterweg 277 is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Ingevolge de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening mag ervan worden uitgegaan dat bij een goed onderhouden woning de geluidswering tenminste 20 dB bedraagt.

Omdat de bedrijfsactiviteiten alleen in de dagperiode plaatsvinden, is van slaapverstoring in de avond- of nachtperiode geen sprake. Daarom wordt geoordeeld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat het hoveniersbedrijf door de realisatie van het plan niet beperkt wordt in de mogelijkheden.

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

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 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 (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), 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 (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

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.

4.5.2 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 planologisch de realisatie van maximaal vier woningen mogelijk (de 5^e burgerwoning betreft de voormalige bedrijfswoning) en valt dus binnen de NIBM-regeling. Daarom is onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

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} langs de Graafseweg bepaald. Daaruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk circa 13,0 µg/m³, 16,5 µg/m³ en 9,5 µg/m³ bedragen in 2020. 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.

4.6 Geur

4.6.1 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).

4.6.2 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. 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.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 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.

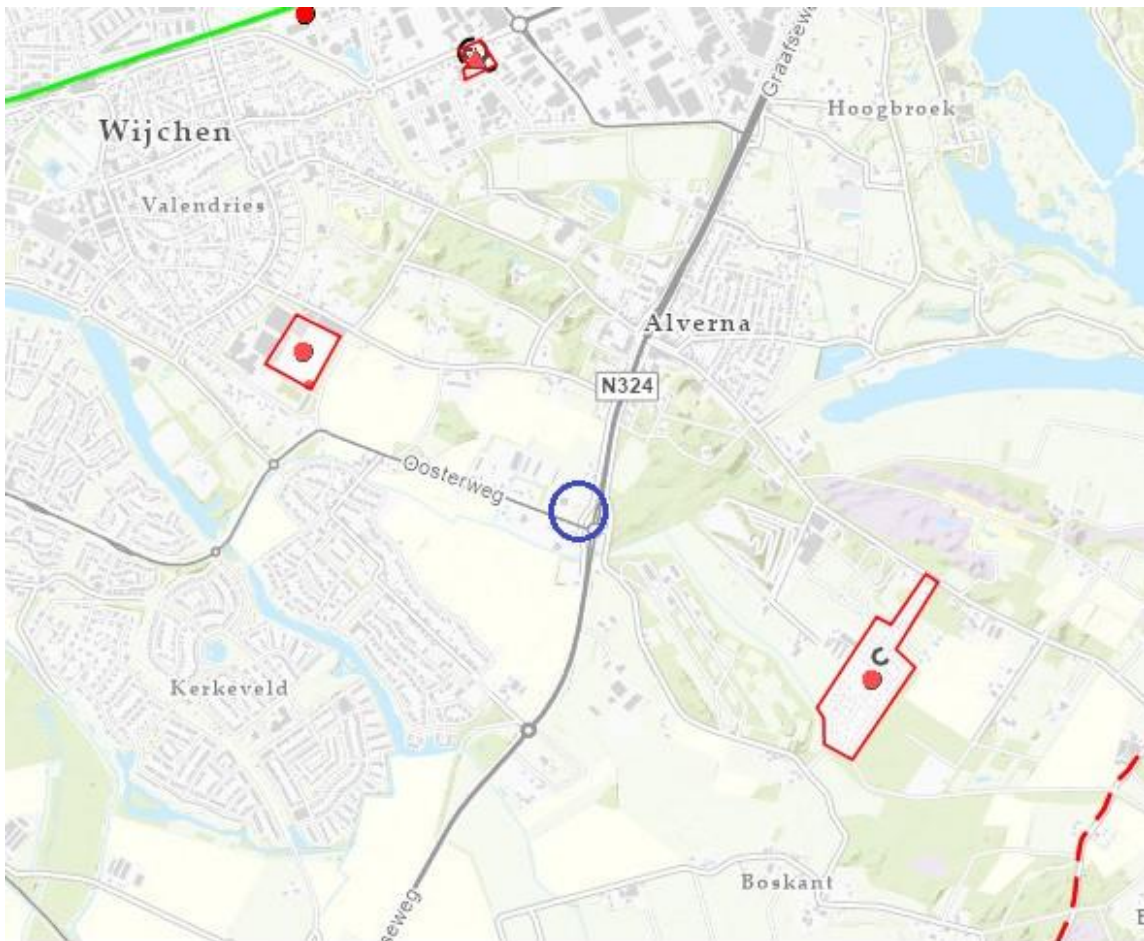
Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Daarin wordt geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van Gasunie zijn het meest relevant.

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.

4.7.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er is een quickscan (bijlage 6) naar externe veiligheid uitgevoerd ten behoeve van de realisatie van vier woningen aan de Graafseweg te Wijchen en het omzetten van de bedrijfswoning aan de Oosterweg 277 naar een burgerwoning. Doel van het onderzoek is het identificeren van mogelijk relevante risicovolle activiteiten in de omgeving en de effecten van deze activiteiten op het plan.

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 cirkel)

Inrichtingen c.q. bedrijven

Op circa 910 m ten noordwesten van het plangebied ligt Mixed Hockey Club Wijchen. De inrichting is op de risicokaart vermeld vanwege een bovengrondse propaantank (5.000 l). De inrichting heeft geen plaatsgebonden risicocontour. Op circa 1 km ten zuidoosten van het plangebied ligt Bungalowpark Wighenerhorst. De inrichting heeft een bovengrondse propaantank (13.000 l) en een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} /jaar op 25 m van de bron. Het plangebied is op ruime afstand gelegen van beide inrichtingen. Er is geen sprake van invloed op het plangebied.

Alle overige inrichtingen op meer dan 1 km afstand zijn voor het plangebied niet relevant.

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

Voor de bevoorrading van LPG-tankstations en overige bedrijven waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen wordt deels over de provinciale weg N324 (1) gereden. Er is geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour of groepsrisico aangezien het gaat om bestemmingsverkeer. Er zijn derhalve geen belemmeringen.

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

De grootste inventarisatieafstand voor buisleidingen bedraagt 580 m. Omdat er binnen een straal van 580 m geen leidingen zijn gelegen, zijn er geen belemmeringen.

Op basis van een inventarisatie van de risicobronnen in de omgeving van het plangebied wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn.

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

4.8 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.

Beschrijving watersysteem

Geomorfologie en geohydrologie

Het deel van het plangebied waar de woningen zijn voorzien is op dit moment een agrarisch perceel zonder terreinverharding.

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterwingebied of grondwater- beschermingsgebied. Uit het bodemonderzoek (zie bijlage 1) blijkt dat de bodem tot de maximaal onderzochte diepte van 4,5 m -mv overwegend bestaat uit zwak siltig, zwak grindig, matig fijn tot matig grof zand. In de boven- en ondiepe ondergrond blijkt deze zandlaag zwak humeus. In de diepere ondergrond blijkt de zandlaag niet humeus. Op diverse diepten in de ondergrond zijn verder plaatselijk humeuze en niet humeuze, zandige en siltige kleilagen aangetroffen.

Uit veldmetingen van de grondwaterstand (zie bijlage 1) blijkt dat de grondwaterstand ligt op circa 1,8 m tot 2,7 m onder het maaiveld.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem

Raadpleging van de legger wateren van waterschap Rivierenland leert dat alleen aan de oostzijde van het plangebied een waterloop categorie C is gelegen. Het plangebied is aangesloten op de drukriolering onder de Oosterweg.

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 perceelegeigenaar 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 perceelegeigenaar 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 perceelegeigenaar 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 perceelegeigenaar 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 perceelegeigenaar een vergunning van het waterschap nodig (Waterwet artikel 6.2). Een perceelegeigenaar (of aanliggende perceelegeigenaar) 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 perceelegeigenaar 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

Zowel onder de Oosterweg als de parallelweg van de Graafseweg is een drukriolering aanwezig, 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-uitloogbare 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) uitloogbare 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 uitloggen (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.

Aan de (noord)oostzijde van het plangebied bevindt zich oppervlaktewater in het plangebied in de vorm van een C-watgang. Het is niet toegestaan hemelwater van eigen terrein af te laten stromen naar oppervlaktewater. De afstroming van het hemelwater van het verhard oppervlak in het plangebied zal daarom plaatsvinden naar de omliggende tuin (op eigen terrein), en verder richting de nog aan te leggen waterpoel aan de noordzijde. Deze poel wordt niet expliciet beleefbaar gemaakt. Daarmee is de 'belevingswaarde' verder niet 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

Zoals hiervoor aangegeven is een groot deel van het plangebied in de bestaande situatie onverhard. Omdat in het plangebied maar vier extra woningen voorzien zijn op bijna 2 ha grond, is er voldoende ruimte in het plangebied om een klimaatadaptieve inrichting aan te leggen in de vorm van groenstructuren met een hoog waterbergend vermogen. Bovendien wordt op de achterzijde van het perceel ruimte gelaten voor een waterpoel met natuurvriendelijke oevers, waar wateroverschotten kunnen worden opgevangen.

Ook zal regenwater hergebruikt worden door middel van het Drop2Drink systeem. Met de Drop2Drink unit maak je je eigen drinkwater. Het intelligente behandelingssysteem zorgt voor 100% microbiologisch veilig water. Het opgevangen regenwater wordt gezuiverd met een microfilter, actief koelfilter, membraanfilter (UF) en UVC-unit.

Daarnaast worden de platte delen van de dakbedekking groendaken (Sedum of Sedum-kruidentak). Deze groendaken zorgen voor wateropvang en houden dat vast wat tijdens warme dagen verkoeling geeft. Het draagt bij aan zuivering van de lucht en draagt bij aan de biodiversiteit. Het isoleert sterk tegen hitte en koude en werkt zelfs verkoelend voor de directe omgeving tijdens warme periodes. Het groen kan gerepareerd en aangevuld worden.

Tot slot wordt er ingezet op natuurinclusief bouwen en is het plan voorzien van een robuuste landschappelijke inpassing. Dit zal bijdragen aan het waterbergend vermogen van het plangebied en verkoelende werking hebben in tijden van hitte.

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 te kunnen bepalen wat de toename aan verhard oppervlak is in het plangebied, is een verhardingsbalans opgesteld. Hierbij is het perceel van de huidige bedrijfswoning buiten beschouwing gelaten, omdat hier alleen een gebruikswijziging plaatsvindt, maar geen fysieke ruimtelijke veranderingen:

	Bestaande situatie	Toekomstige situatie	Verskil
<i>Bebouwing</i>	1.315 m ²	1.805 m ²	+ 490 m ²
<i>Terreinverharding</i>	6.685 m ²	4.950 m ²	- 1.735 m ²
<i>Onverhard</i>	9.885 m ²	11.130 m ²	+ 1.245 m ²
Totaal	17.885 m²	17.885 m²	

Uit voorgaande verhardingsbalans blijkt dat het totale verhard oppervlak zal afnemen met 1.245 m². Dit betekent dat er op basis van het beleid van het waterschap geen compensatie hoeft plaats te vinden.

Omdat volgens het gemeentelijk beleid (dat aansluit op artikel 3.5 van de Waterwet) bij nieuwbouw al het hemelwater op eigen terrein moet worden verwerkt, en niet naar de omliggende openbare ruimte/ oppervlaktewater mag worden afgevoerd, is bekeken wat de mogelijkheden zijn. Het dakoppervlak van de nieuwe bebouwing zal afgekoppeld zijn, zodat het water de omliggende tuin in kan lopen (dus op eigen terrein, zie de situatietekening in paragraaf 2.2). Overtollig water kan afstromen richting de nog aan te leggen waterpoel aan de noordzijde van het plangebied. In deze poel kan het water langzaam wegzakken in de bodem.

Met de uitwerking is water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen en wordt hemelwater op een duurzame wijze verwerkt. De ontwikkeling is daarmee hydrologisch neutraal.

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

Om grondwateroverlast te voorkomen, is het belangrijk de waterhuishouding in het plangebied op orde te hebben en te houden. De inrichting van het plangebied moet dan ook afgestemd zijn op de geohydrologische situatie binnen het plangebied. Het waterschap adviseert een drooglegging (=bouwpeil minus oppervlaktewaterpeil) aan te houden van:

- 0,7 m voor het maaiveld;
- 1,3 m voor het bouwpeil.

Het bouwpeil (begane grond) van de woningen, zal voldoen aan de gangbare maat voor de ontwateringsdiepte (= bouwpeil minus Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG): 0,3 m -mv voor woningen zonder kruipruimte. Uit het verkennend bodemonderzoek (zie bijlage 1) blijkt dat het grondwaterpeil zich op circa 1,8 m -mv bevindt. De gemiddeld hoogste grondwaterstand GHG is circa 6,0 m tot 6,5 m +NAP. Het maaiveld ter hoogte van het plangebied is gelegen op circa 8,8 à 8,9 m +NAP. Daarmee ligt de GHG minimaal circa 2,3 m beneden maaiveld. Omdat de toekomstige bouwpeilen van de woningen minimaal circa 0,2 m hoger (= op circa 9,4 m +NAP) worden aangelegd dan het naastgelegen wegpeil (= op circa 9,2 m +NAP) wordt ruimschoots aan de ontwateringseis van 1,0 m voor het bouwpeil voldaan.

Omdat mogelijk de woningen onderkelderd worden, zal in dat geval bij de bouwplannen rekening moeten worden gehouden met eventuele grondwateroverlast. Indien kelders worden aangelegd, zullen deze daarom waterdicht worden uitgevoerd. De ontwerpen van de woningen, en daarmee de beslissing of er kelders worden gerealiseerd, zullen overigens pas definitief gemaakt worden in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen (= na het vaststellen van het bestemmingsplan).

Overwegingen & conclusie

Het verhard oppervlak in het plangebied zal afnemen, waardoor de waterhuishouding ter plaatse van het plangebied zonder compenserende maatregelen hoeft te worden uitgevoerd. Desondanks biedt de tuin 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 7 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 en aan de gemeente.

4.9 Ecologie

4.9.1 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 ontwortelen 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 bevoegde 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.

Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering

Op 1 juli 2021 is de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering (Wsn) in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw-, sloop- en eenmalige aanlegactiviteiten, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen, in het kort de bouwvrijstelling. Er is een knip gemaakt tussen de bouw en het gebruik van een bouwwerk. De milieubelasting tijdens de bouw is tijdelijk, terwijl het gebruik een permanent karakter heeft. Vanwege de vrijstelling is het niet langer nodig een activiteit met tijdelijke emissies te toetsen op stikstof. Dit betekent dat voor het aspect stikstof alleen nog de depositie in de gebruiksfase een rol speelt. De vrijstelling geldt expliciet alleen voor stikstof en niet voor andere negatieve effecten die tijdens de bouwfase als gevolg van geluid, licht en trillingen op Natura 2000-gebieden kunnen optreden.

4.9.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In het kader van de herbestemming is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 8 bij de toelichting opgenomen.

Quickscan Wet natuurbescherming

Soortenbescherming

De belangrijkste conclusies met betrekking tot soorten in het plangebied zijn samengevat in navolgende tabel:

Soortgroep	Overtreding Wnb	Nader onderzoek	Te nemen maatregelen
Flora	Mogelijk	Ja, onderzoek naar grote leeuwenklauw tijdens één veldbezoek in de periode mei – augustus	Bepalen na uitvoering onderzoek
Grondgebonden zoogdieren	Mogelijk	Ja, onderzoek naar steenmarter met cameravallen in de periode maart – juni gedurende zes weken	Aanvragen ontheffing voor bunzing en wezel. Mogelijk voor steenmarter na uitvoering onderzoek
Vleermuizen	Mogelijk	Ja, onderzoek naar verblijfplaatsen in de kippenshuur in de	Bepalen na uitvoering onderzoek voor eventueel aanwezige

		periode mei – september gedurende meerdere bezoeken	verblijfplaatsen. Voorkomen uitstralende verlichting tijdens bouwwerkzaamheden en in de permanente situatie richting de bomenrij langs de Oosterweg.
Vogels – jaarrond beschermde nesten	Nee, mits maatregelen	Nee	Werken buiten broedseizoen op de locatie van de voormalige kippenschuur
Vogels – overig	Nee, mits maatregelen	Nee	Verwijderen van vegetatie buiten het broedseizoen en contact met een ecooloog voor de start van werkzaamheden in het broedseizoen
Amfibieën	Mogelijk	Nee	Indien werkzaamheden plaatsvinden van april tot augustus, kale grond glad afstrijken om stagnatie van regenwater te voorkomen
Vlinders	Mogelijk	Ja, noodzaak van soortgericht onderzoek bepalen na inventarisatie waardplanten in de periode eind mei – begin juni	Bepalen na uitvoering onderzoek
Reptielen, vissen, libellen en overige ongewervelden	Nee	Nee	Niet van toepassing
Zorgplicht	Ja	Nee	Boschages en struweel binnen de werkerreinen worden verwijderd in de periode medio september tot en met februari. Hierbij wordt langzaam één richting gewerkt om fauna de kans te geven te vluchten

De beoogde ontwikkeling heeft mogelijk negatieve effecten op door de Wet natuurbescherming beschermde soorten, namelijk grote leeuwenklauw, bunzing, wezel, steenmarter, vleermuizen, broedvogels, rugstreeppad en teunisbloempijlstaart. Door het nemen van mitigerende maatregelen kunnen negatieve effecten op broedvogels, rugstreeppad en vliegroutes van vleermuizen worden voorkomen. Nader onderzoek naar broedvogels en rugstreeppad is daarom niet nodig. Daarnaast zijn maatregelen nodig in het kader van de zorgplicht. Voor grote leeuwenklauw, steenmarter, vleermuizen en teunisbloempijlstaart is het noodzakelijk nader onderzoek uit te voeren conform de vastgestelde soortspecifieke protocollen en methodes. Afhankelijk van het nader onderzoek kan het nemen van maatregelen en/of het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk zijn.

De Provincie Gelderland hanteert sinds kort beleid dat aangeeft dat regulier onderzoek met cameravallen niet volstaat om aanwezigheid van bunzing en wezel uit te sluiten. Er zijn (nog) geen andere methodes die wel geschikt zijn. Indien een gebied geschikt wordt geacht, dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden. Gelet op de geschiktheid van het noordelijk deel van het plangebied, wordt geadviseerd voor bunzing en wezel een ontheffing aan te vragen en de nodige maatregelen te nemen ten gunste van bunzing en wezel.

Voor beschermde soorten is een bestemmingsplan redelijkerwijs uitvoerbaar als:

- Het plan geen negatieve effecten heeft op beschermde soorten, of
- Maatregelen genomen (kunnen) worden om negatieve effecten te voorkomen, of
- Een ontheffing van de betreffende verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming kan worden verkregen voor de realisatie van ontwikkelingen die het bestemmingsplan ruimtelijk mogelijk maakt.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt zowel buiten het Gelders NatuurNetwerk als buiten de Groene Ontwikkelingszone. De kernkwaliteiten uit de provinciale beleidskaders zijn niet van toepassing op dit gebied.

Wat betreft stikstofdepositie kan voor de aanlegfase worden aangesloten bij de in de Wet stikstofreductie en natuurbescherming (Wsn) opgenomen vrijstelling. 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 11 van de toelichting. Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden van de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. 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.

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan, mits uit nader onderzoek naar de grote leeuwenklauw, steenmarter, vleermuizen en teunisbloempijlstaart blijkt dat het plan geen negatieve effecten heeft op deze soorten. Er zijn geen redenen om op voorhand aan te nemen dat een eventuele ontheffing niet verkregen zou kunnen worden.

Soortgericht onderzoek Wet natuurbescherming

Naar aanleiding van bovengenoemde quickscan is een soortgericht onderzoek uitgevoerd om de functie van het plangebied te bepalen voor vleermuizen, steenmarter, grote leeuwenklauw en teunisbloempijlstaart. Deze rapportage doet verslag van het soortgericht onderzoek en geeft antwoord op de vraag of een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig is. De rapportage is als bijlage 9 bij de toelichting opgenomen.

Uit de onderzoeken is gebleken dat negatieve effecten op vleermuizen en teunisbloempijlstaart voorkomen kunnen worden door het nemen van maatregelen. Mits deze maatregelen getroffen worden is het aanvragen van een ontheffing Wnb met betrekking tot deze soorten niet nodig.

De onderzoeken hebben aangetoond dat er groeiplaatsen van grote leeuwenklauw en verblijfplaatsen van steenmarter in het plangebied aanwezig zijn. Daarnaast geldt het beleid van provincie Gelderland dat er een ontheffing aangevraagd dient te worden voor bunzing en wezel indien het plangebied geschikt is als leefgebied en/of verblijfplaatsen.

Maatregelen ter voorkoming van een overtreding van Wnb artikel 3.10, lid 1a, -b en -c en/of het aanvragen van een ontheffing zijn noodzakelijk. Om een ontheffing aan te kunnen vragen is een activiteitenplan nodig. Een ontheffing kan worden aangevraagd bij het bevoegd gezag (provincie Gelderland).

Gelet op voorgaande hoofdstukken vormt het aspect ecologie geen belemmering voor een wijziging van het bestemmingsplan. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is redelijkerwijs verleenbaar doordat de staat van instandhouding van de aanwezige soorten gewaarborgd kan worden, de beoogde ontwikkeling een wettelijk belang dient en de alternatievenafweging voldoende onderbouwt kan worden.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Regelgeving

Erfgoedwet

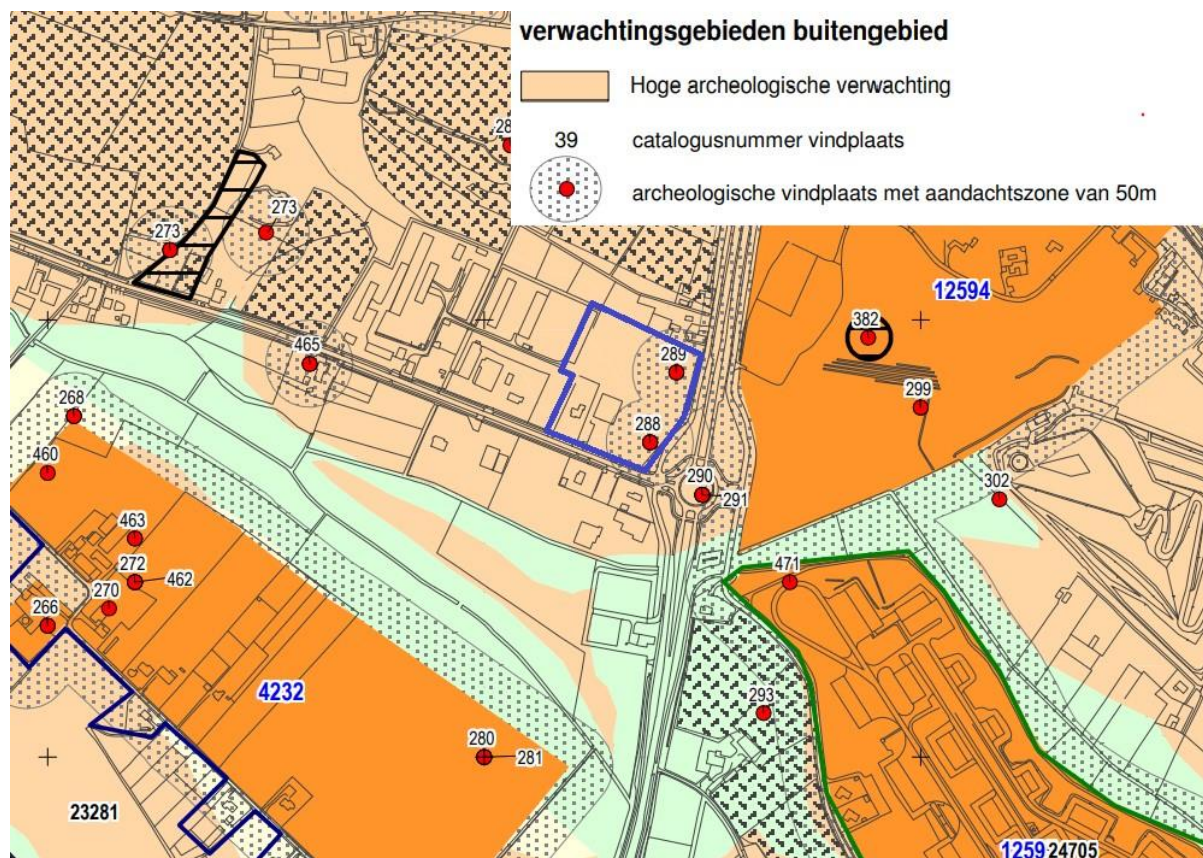
De Erfgoedwet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen golden, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer 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 2022/2023 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 vrijwel het hele plangebied in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Voor gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt dat voor bodemingrepen groter dan 100 m² of die dieper reiken dan 0,3 m dat archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Bovendien valt de oostzijde van het plangebied in twee zones van 50 m rondom een archeologische vindplaats:



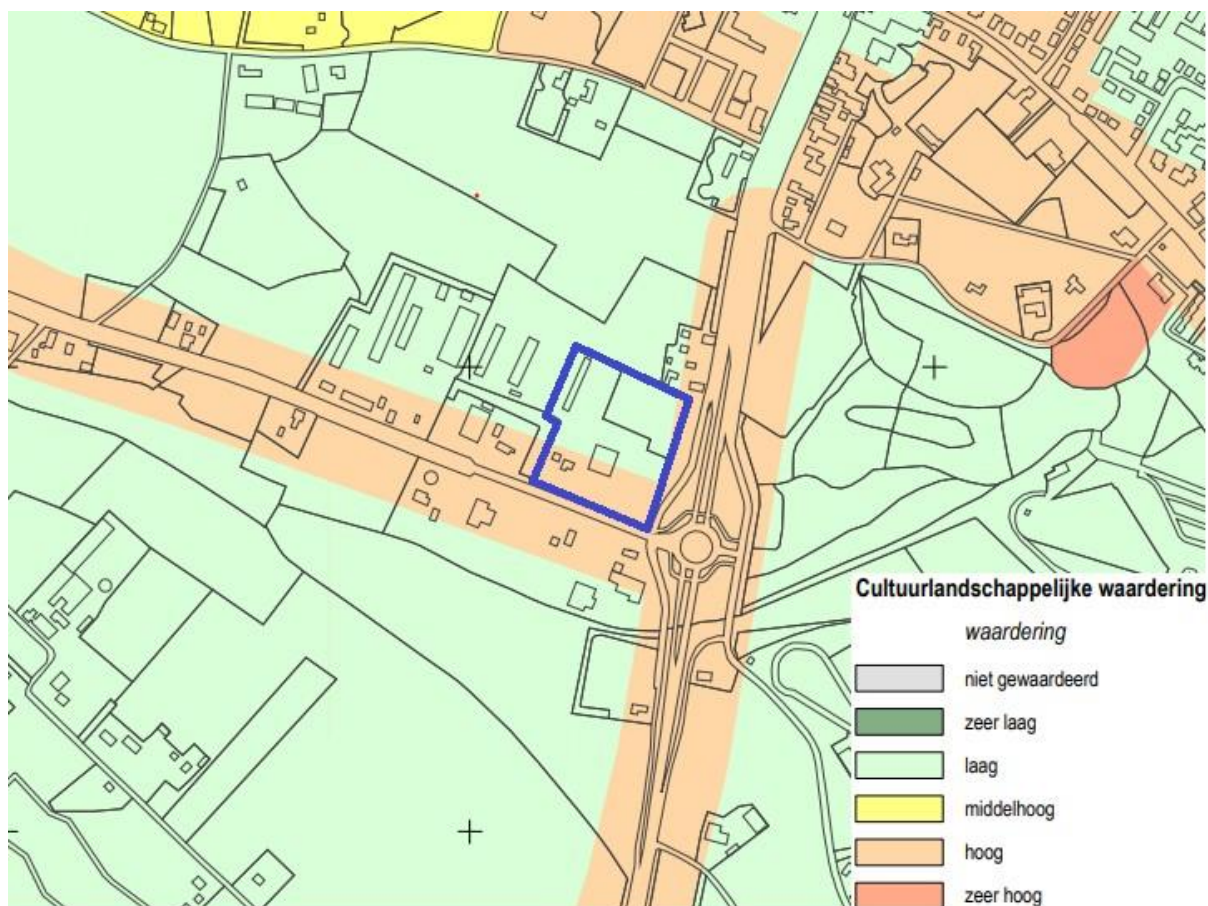
uitsnede archeologische beleidsadvieskaart met plangebied (blauwe omkadering)

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 cultuurhistorische waarderingskaart, behorende bij de beleidsnota, is een deel van het plangebied aangewezen als een gebied met cultuurlandschappelijke waardering 'hoog' en een deel als 'laag'.



Uitsnede cultuurhistorische waarderingskaart met plangebied (blauwe omkadering)

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.

4.10.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Archeologie

Het plangebied is van oudsher landbouwgrond. Begin jaren '70 heeft op het terrein ontgronding plaatsgevonden. De ontgronding is uitgevoerd door Boesewinkel B.V. (zie bron 6D uit Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek). De onderzijde van de ontgronding lag op circa 14 à 15 m -mv. Het zand uit de ontgronding is gebruikt bij de reconstructie van de Graafseweg. Na ontgraving is de zandwinput aangevuld met zand en klei tot circa 2 m -mv. De herkomst hiervan is onbekend. Van 0,5 tot 2,0 m -mv is de ontgronding aangevuld met onder andere zand, beton en puin. Daarna is een afdeklaag aangebracht. Dit betekent dat er geen archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn.

Deze conclusie wordt bevestigd in het selectiebesluit van de gemeente Wijchen. Het selectiebesluit is als bijlage 10 bij de toelichting gevoegd. Dit betekent dat de archeologische dubbelbestemming in het plangebied niet gehandhaafd hoeft te worden.

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

Cultuurhistorie

Het plangebied behoort tot een oud bebouwingslint, aan weerszijden waarvan een zone van 60 m een hoge waardering is toegekend.

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 vier vrijstaande woningen betreft een woningbouwontwikkeling die landschappelijk goed is ingepast. Het gaat om vier vrijstaande woningen op relatief ruime kavels, waardoor zichtlijnen naar het achterliggende landschap behouden blijven. De bebouwing is gericht op de Graafseweg en wordt in aansluiting op de omliggende bebouwing in de eerste bebouwingslijn gerealiseerd. In het plangebied zijn geen monumentale panden aanwezig zoals vastgelegd door Rijk, provincie of gemeente. Ook in de nabije omgeving zijn geen (Rijks)monumenten die aangetast worden door het planvoornemen.

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

4.11 Leidingen

4.11.1 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".

4.11.2 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.

4.12 Duurzaamheid

De gemeente Wijchen heeft de ambitie om energieneutraal te zijn in 2040. De ontwikkeling van de vier nieuwe woningen in het plangebied speelt daar nadrukkelijk op in door duurzaam gebouwde, energieneutrale woningen te realiseren die voldoen aan de opgestelde BENG-eisen.

Deze ambitie wordt onder andere gerealiseerd door:

- NOM-woningen te realiseren (dit komt overeen met een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van circa -0,4 of lager); een NOM-woning heeft per saldo een gemiddeld totaal energieverbruik van nul door slim gebruik te maken van energiebesparende en energieopwekkende voorzieningen zoals zonnepanelen, warmtepompen en/of zonneboilers. In de nieuwe woningen wordt dit mede gerealiseerd door een WTW ventilatiesysteem, zonnepanelen en een bodemwarmtepomp die via de vloerverwarming kan verwarmen. Een dergelijke warmtepomp heeft een hogere levensduur en kan naast verwarmen ook op een energievriendelijke wijze koelen. Hierdoor zal zowel de huidige alsmede de toekomstige behoefte aan elektriciteit duurzaam en lokaal kunnen worden opgewekt;

Energie neutrale woningen te realiseren, waarbij geen energie van buiten afgenomen hoeft te worden, omdat de woningen optimaal worden geïsoleerd. Tevens zorgen zonnepanelen, energiebesparende LED verlichting op sensoren, waterbesparende kranen en energiezuinige apparaten voor een laag stroomverbruik.

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 vormgegeven met diverse soorten inheemse beplanting in de vorm van hagen, een hoogstamfruitboomgaard, een voedselbos en kruidenrijk grasland;
- alle woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd. Dit betekent dat er ook op de begane grond ruimte is ingeruimd voor een slaapkamer en een badkamer;
- de hemelwaterafvoer van de bebouwing in het plangebied is afgekoppeld van het riool en de afvoer vindt plaats op eigen terrein via een infiltratiekoffer. De overstort kan ook worden aangesloten op de natuurvijver.
- Voor de bouw van de woningen worden onder andere de volgende duurzame materialen toegepast:
 1. Gemodificeerd hout voor de gevels en kozijnen als Accoya hout;
 2. Urbricks metselsteen;
 3. Betonnen of keramische dakpannen;
 4. Hennep kalkstenen voor de binnenmuren;
 5. Leembouwplaten als aftimmering;
 6. ESB Board of Eco Boards als aftimmering;
 7. Hout voor de constructie;
 8. Sedum dak als dakbedekking.

4.13 Molenbiotoop

Even ten zuidoosten van het plangebied is de molen 'Schoonoord te Alverna' gelegen, een ronde stenen korenmolen.

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 van onderhavige molen is onderzocht en hieruit blijkt dat de molenbiotoop op dit moment als 'slecht' 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 (helpt van lengte gevlucht + eventueel de hoogte van de belt, berg of stelling)

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. Het maaiveld ter plaatse van de molen is 11,2 m + NAP.

4.13.1 Doorvertaling bestemmingsplan

De woningen bevinden zich op minimaal 350 m afstand vanaf het middelpunt van de molen. Dit betekent op basis van de biotoopformule dat de maximum bouwhoogte $350/50 + 0,2 * (12,2 + 2,8) =$ circa 10,0 m bedraagt.

Het maaiveld ter hoogte van het nieuwe gebouw is op basis van de AHN circa 8,6 m + NAP. Dit betekent dat het maaiveld ter hoogte van het nieuwe gebouw circa $11,2 - 8,6 = 2,6$ m lager is dan daar waar de belt van de molen zich bevindt. Per saldo bedraagt de maximum bouwhoogte ter plaatse van het nieuwe woongebouw daarmee $10,0 + 2,6 = 12,6$ m ten opzichte van de maaiveld hoogte aan de zijde van de Graafseweg. Omdat de maximum bouwhoogte voor het woongebouw 10,0 m bedraagt en er qua soorten beplanting is gekozen voor soorten die maximaal 12 m hoog worden, wordt er geen afbreuk gedaan aan de molenbiotoop van de molen 'Schoonoord te Alverna'.

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 vier 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 Agrarisch met waarden - 1

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 5 Wonen - 1

Deze gronden zijn bestemd voor wonen en de uitoefening van een beroep aan huis. Voor de bebouwingsmogelijkheden binnen deze bestemming wordt een onderscheid gemaakt in het hoofdgebouw van de woning, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

- **Hoofdgebouwen:** per bestemmingsvlak zijn maximaal twee vrijstaande woningen toegestaan, binnen de aangegeven bouwvlakken (twee woningen per bouwvlak).
- **Bijgebouwen:** vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen mogen binnen het bestemmingsvlak worden gerealiseerd. De maximum oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 120 m² per woning.

Onder de bestemming valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis verbonden beroep. De maat van het beroepsgedeelte is ten hoogste 40 % van de totale vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en/of de bijgebouwen, met een maximum van 80 m². (Niet verkeersaantrekkende) aan huis verbonden beroepen zijn vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en de woning als zodanig herkenbaar blijft. Er mogen geen nadelige effecten optreden voor het woonmilieu en de parkeerbalans in de omgeving. Ook voor een bedrijf aan huis geldt een maximum vloeroppervlakte van 80 m².

Artikel 6 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 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 opengebleven 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

In dit artikel zijn de regels voor de hydrologische beschermingszone en de molenbiotoop vastgelegd.

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 opstallen, 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.

6.1.2 Conclusie

Alle kosten die gemaakt moet worden voor het opstellen van een bestemmingplan zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Hiervoor is een overeenkomst afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld. Daarmee zijn de kosten voor de planontwikkeling anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde. Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Inspraak

Op basis van het concept ontwerp bestemmingsplan is de initiatiefnemer bij de direct omwonenden langs gegaan. Uit deze gesprekken zijn geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling naar voren gekomen.

6.2.2 Vooroverleg

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is voor het voorliggende bestemmingsplan op 7 april 2022 een advies ontvangen van de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid. Op basis van de aangeleverde documenten voor het ontwerp bestemmingsplan, hebben zij geen bezwaren op de onderdelen externe veiligheid en bluswatervoorziening & bereikbaarheid.

6.2.3 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg start de formele bestemmingsplanprocedure. Eventuele aanpassingen die volgen uit de overlegreacties worden te zijner tijd verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Indien nodig worden er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarden (geluid) hebben vanaf 6 april 2023 gedurende zes weken ter visie gelegen. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend.

6.2.4 Vaststellingsfase

Na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3 Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Bijlage 4 Quicksan bedrijven en milieuzonering

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 6 Quicksan externe veiligheid

Bijlage 7 Digitale watertoets

Bijlage 8 Quicksan Wet natuurbescherming

Bijlage 9 Soortgericht onderzoek Wet natuurbescherming

Bijlage 10

Selectiebesluit archeologie

Bijlage 11 Stikstofdepositieonderzoek

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Oosterweg 279 Wijchen met identificatienummer NL.IMRO.0296.BGBOosterweg279-OW01 van de gemeente Wijchen;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan buitengebied gebonden bedrijf

Een bedrijf dat aan het buitengebied is gerelateerd, zoals hoveniersbedrijven, dierenklinieken, dierenpensions en producten en/of diensten levert aan particulieren of niet-agrarische bedrijven;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 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;

1.7 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;

1.8 aardkundige waarde

gebieden met waardevolle aardkundige elementen met betrekking tot reliëf en bodem die een bepaalde (beperkte) mate van bescherming genieten;

1.9 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;

1.10 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van landbouwdieren en andere dieren ten behoeve van de agrarische producten zoals (sier)vissen, wormen en bijen; onder agrarische bedrijven worden tevens begrepen boomteeltbedrijven, sierteeltbedrijven en paardenhouderijen;

1.11 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;

1.12 bebouwing

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

1.13 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;

1.14 bed & breakfast

een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, met een absoluut maximum van zeven overnachtingen, ter plaatse verblijft; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.15 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

1.16 bedrijfsactiviteiten

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

1.17 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;

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 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;

1.21 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;

1.22 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;

1.23 bouwen

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

1.24 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.25 bouwperceel

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

1.26 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.27 bouwvlak

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

1.28 bouwwerk

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

1.29 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 gestapeld wordt een gebouw verstaan, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;
- c. 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);
- d. onder vrijstaand wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;

1.30 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied, zoals dat ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

1.31 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;

1.32 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

1.33 gebouw

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

1.34 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken, inclusief daarbij behorende aan- en uitbouwen;

1.35 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;

1.36 kap

een dakafdekking bestaande uit een constructie van hellende dakvlakken;

1.37 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;

1.38 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

1.39 levensloopbestendige woning

een woning welke geschikt is voor bewoning in alle levensfasen, dus welke ook rollatortoegankelijk 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 in pandig als vanuit het aansluitende terrein drempelvrij toegankelijk zijn;

1.40 omgevingsvergunning

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

1.41 ondergeschikte functie

een functie die in ruimtelijke en/of bedrijfseconomische zin ondergeschikt is aan de hoofdfunctie binnen een bestemming;

1.42 ondersteunende horeca

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

1.43 overkapping/ carport

een dakconstructie, vrijstaand met maximaal één wand, dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

1.44 paardenbak

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining;

1.45 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;

1.46 risicovolle inrichting

een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.47 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, sekstheater, parenclub en (raam) prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.48 teeltondersteunende voorzieningen

ondersteunende voorzieningen ten behoeve van vollegrondse groente-, fruit-, bloemen, en boomteelt; te onderscheiden in de volgende categorieën:

- laag/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 1,5 m, uitsluitend nodig zolang de teelt het vereist zoals insectengaas, afdekfolies, acryldoek, lage tunnels;
- laag/ permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 1,5 m en met een permanent karakter zoals een containerveld;

- hoog/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van minimaal 1,5 m, uitsluitend nodig zolang de teelt het vereist, zoals menstoegankelijke wandelkappen, schaduwhallen en hagelnetten (tijdelijk voor zover het het gebruik van hagelnetten betreft; de bij de hagelnetten behorende constructiepalen zijn permanent);
- hoog/ permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van minimaal 1,5 m met een permanent karakter, zoals stellingenteelt en regenkappen;

1.49 tuinbedrijf

Bedrijf/bedrijven gericht op het telen, kweken, en verkoop (aan particulieren en bedrijven) van bloemen, planten, en bomen, en/of de verkoop en daarmee verband houdende assemblage (aan particulieren en bedrijven) van goederen voor het aanleggen, onderhouden, inrichten en versieren van tuinen en parken, waaronder begrepen exclusieve goederen zoals zwembaden, sauna's klimtoestellen, tuinhuisjes, kassen, prieeltjes, en aanverwante artikelen, evenals bedrijf/bedrijven gericht op het verrichten van met het bovenstaande verbandhoudende diensten zoals tuin- en parkaanleg en groenonderhoud. Het een en ander inclusief daarbij horende showrooms, uitstalling- en verkoopruimtes, parkeer- en groenvoorzieningen;

1.50 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;

1.51 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;

1.52 waterhuishoudkundige doeleinden

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

1.53 woning/ wooneenheid

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

1.54 wonen

het verblijven van één huishouden in een woning;

1.55 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

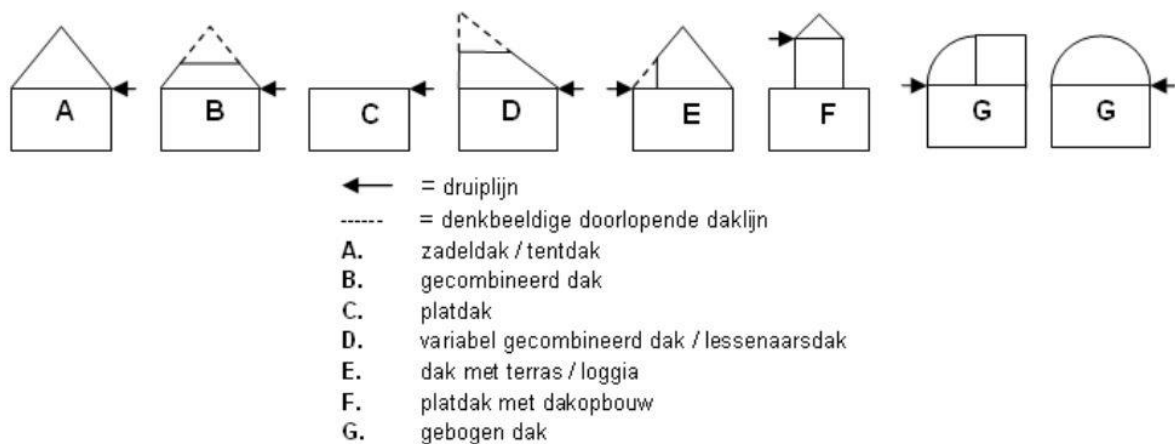
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

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 Agrarisch met waarden - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch met waarden - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsmatig dan wel hobbymatig agrarisch grondgebruik;
- b. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- c. het beweiden van gronden door landbouwdieren;
- d. beroep of bedrijf aan huis;
- e. nevenactiviteiten;
- f. statische opslag;
- g. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- h. extensief recreatief medegebruik;
- i. doeleinden van openbaar nut;
- j. tuin- en erfbeplanting, wegbeplanting, landschapselementen, bosschages;
- k. geluidwerende voorzieningen;
- l. de opwekking van duurzame energie in de vorm van windenergie en zonne-energie alsmede warmte-koude opslag;
- m. het behoud, herstel en ontwikkeling van een landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'landschap';
- n. behoud, beheer en herstel en/of ontwikkeling van de verschillende karakteristieke landschapstypen, de aardkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden, meer specifiek zijnde het kleinschalige karakter en het waarborgen van de dynamiek daarbinnen; een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen, tuinen en sloten, en overeenkomstig de in sublid 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in sublid 3.1.1:

a. Nevenactiviteiten

Voor nevenactiviteiten gelden de volgende bepalingen:

1. nevenactiviteiten zijn toegestaan in de vorm van agrarisch technisch hulpbedrijven, agrarisch verwante bedrijven, buitengebied gebonden bedrijven en/of dagrecreatie;
2. nevenactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', tenzij anders is aangegeven;
3. detailhandel is niet toegestaan;
4. horeca is niet toegestaan, behoudens ondersteunende horeca bij nevenactiviteiten in de vorm van dagrecreatie.

b. Cultuurhistorische en landschappelijke waarden

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Dit houdt in dat het beleid is gericht op behoud en ontwikkeling van de historische verkavelingstructuur en kleinschaligheid van het landschap. Daarnaast dienen de binnen het gebied voorkomende reliëfrijke bodem, kronkelende wegen, het door bos en heide ontstane besloten karakter en voorkomende landschapselementen te worden gehandhaafd.

Verder is het beleid gericht op behoud en bescherming van de historische bebouwing bestaande uit kastelen, landgoederen en boerderijen, de compacte en historische dorpen en de verspreid liggende bebouwing aan de dijk alsmede de openheid en doorzichten die hierdoor ontstaan.

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.

c. Extensief recreatief medegebruik

Het gehele gebied gelegen binnen deze bestemming mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

d. Duurzame energie

Het opwekken van duurzame energie is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie.

e. Tuin

Het inrichten en gebruiken van gronden als tuin is toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak, en buiten het agrarisch bouwvlak, voorover het gronden betreft, die onderdeel uitmaken van de bij de bedrijfswoning behorende tuin dan wel voor zover het gronden betreft, direct grenzend aan de bestemming Wonen - 1.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bebouwing

- a. ter plaatse van de aanduiding 'landschap' is bebouwing niet toegestaan, met dien verstande dat:
1. deze gronden niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

3.2.2 (Maatvoering) bebouwing buiten bouwvlak

Voor het oprichten van bouwwerken buiten het bouwvlak geldt het volgende:

- a. uitsluitend mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming worden opgericht met een maximum bouwhoogte van 2,0 m, met dien verstande dat het oprichten van sleufsilo's, kuilvoerplaten en mestplaten 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 bouwhoogte van 2,0 m;
- c. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan met een bouwhoogte die niet meer mag bedragen dan 3,0 m, alsmede permanente constructiepalen ten behoeve van de (tijdelijke teeltondersteunende) hagelnetten met een maximum bouwhoogte van 6,0 m;
- d. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan;
- e. paardenbakken buiten het bouwvlak, zijn niet toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning paardenbak t.b.v. hobbymatig gebruik

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.2.2 onder d om ten behoeve van hobbymatig gebruik binnen deze bestemming of de bestemming Wonen - 1 paardenbakken toe te staan buiten het bouwvlak, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de paardenbak kan redelijkerwijs niet worden gesitueerd binnen het bouwvlak of binnen het bestemmingsvlak Wonen - 1;
- b. de paardenbak wordt aansluitend aan het bouwvlak of het bestemmingsvlak Wonen - 1 gesitueerd;
- c. de paardenbak wordt zodanig gesitueerd en/of ingepast dat deze geen onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden vormt;
- d. schuurtjes, lichtmasten en andere aan de paardenbak verwante bouwwerken zijn niet toegestaan;
- e. de maximum oppervlakte van de paardenbak bedraagt 1.200 m²;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

3.3.2 Omgevingsvergunning schuilstal

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 3.2.2 om buiten het bouwvlak de oprichting van een schuilstal mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de schuilstal dient noodzakelijk te zijn in het kader van dierenwelzijn;
- b. aannemelijk dient te worden gemaakt dat er geen mogelijkheid bestaat om de schuilstal op te richten binnen het direct aangrenzende, bijbehorende agrarisch bouwperceel, woonbestemming of andere niet agrarische bestemming;
- c. de maximum oppervlakte van de schuilstal bedraagt 30 m²;
- d. de maximum bouwhoogte bedraagt 3,0 m;
- e. bij een schuilstal in de vorm van een hooischelf bedraagt de maximum hoogte van de onderbouw 2,5 m en de absolute maximum bouwhoogte 6,0 m;
- f. de schuilstal wordt landschappelijk ingepast; dit betekent dat bij de situering zoveel mogelijk aansluiting dient te worden gezocht bij bestaande landschapselementen, perceelsafscheidingsen of aangrenzende bebouwing;
- g. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in sublid 3.1.2 genoemde waarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 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, tenzij:
 - 1. het opslag in het kader van de agrarische of agrarisch gerelateerde productie ten behoeve van een nevenactiviteit buiten het bouwvlak betreft, voor zover deze opslag in het kader van de oogst én voor maximaal één aaneengesloten periode van één maand plaatsvindt;
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, verwerken of herstellen van goederen en het be- of verwerken van producten;
- c. detailhandel;
- d. woondoeleinden;
- e. het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, met uitzondering van lage/tijdelijke voorzieningen in de vorm van afdekfolie en insectengaas;
- f. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan;

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

3.5.1 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 in sublid 3.5.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

3.5.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in sublid 3.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

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

3.5.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in sublid 3.5.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in sublid 3.1.1 nader gedetailleerd in sublid 3.1.2. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema in sublid 3.5.4 de toetsingscriteria weergegeven.

3.5.4 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 in overeenstemming dient te zijn met het gebruik conform de bestemming.

Omgevingsvergunningplichtige werken/ werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m ² , anders dan ten behoeve van recreatieve paden	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke cultuurhistorische en ecologische waarden, - de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden.
- het aanplanten van houtopstanden, danwel het vellen of rooien van houtgewas	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke cultuurhistorische en ecologische waarden; dit betekent onder meer dat de openheid en herkenbaarheid van de open akkers niet onevenredig mogen worden aangetast; - de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;
- het diepploegen en diepwoelen van de bodem - het graven, ophogen en egaliseren van de bodem	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden: dit betekent onder meer dat: a. de openheid van de open akkers niet onevenredig mogen worden aangetast; b. het reliëfrijke karakter van de bodem niet onevenredig wordt aangetast;
- het wijzigen van de perceelsindeling zoals die door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven; - het graven en dempen van waterpartijen en watergangen.	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden: dit betekent onder meer dat het reliëfrijke karakter van de bodem niet onevenredig wordt aangetast.
- het aanleggen van boomgaarden, behalve de vervanging van bestaande boomgaarden	- de aanleg van boomgaarden doet binnen een afstand van 50 m rondom de boomgaard geen onevenredige afbreuk aan het woon- en leefklimaat.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijziging Natuur-1

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming (gedeeltelijk) wijzigen in de bestemming 'Natuur - 1' mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de belangen van de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig geschaad;
- b. het bepaalde in Artikel 14 'Natuur - 1' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. niet-agrarische bedrijven;

met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de in sublid 4.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

- a. type bedrijf: Op de gronden met deze bestemming zijn ter plaatse van de onderstaande adressen of aanduiding, uitsluitend de bedrijven toegestaan die genoemd zijn in de navolgende Staat van niet-agrarische bedrijven.

Adres	Aard van de bedrijvigheid	Bebouwde oppervlakte (m ²)
Oosterweg 279	tuinbedrijf	725

- b. buitenopslag: buitenopslag is niet toegestaan, tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' mag geen bedrijfswoning worden opgericht;
- d. parkeren: Het parkeren dient plaats te vinden op het eigen terrein.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

4.2.2 Maatvoeringseisen

Bedrijfsgebouwen	MIN.	MAX.
goothoogte	n.v.t.	6 m
(bouw)hoogte	n.v.t.	10 m
afstand zijdelingse perceelsgrens	5 m	n.v.t.
bebouwde oppervlakte	De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de bebouwde oppervlakte, zoals die is opgenomen in de tabel bij sublid 4.1.2 onder a + een eenmalige vergroting van maximaal 20 %. met dien verstande dat de vergroting nooit meer mag bedragen dan 100 m ²	

4.2.3 Ondergronds bouwen

- a. ondergrondse bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag en deze ondergrondse ruimten mogen uitsluitend facilitair van aard zijn, zoals opslagkelders, technische ruimtes e.d.;
- b. de ondergrondse bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van bestaande bovengrondse gebouwen;

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning kleine windturbines

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.2.2 teneinde ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' de oprichting van 1 kleine windturbine ten behoeve van (aanvullende) stroomvoorziening op het betreffende perceel mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de ashoogte van de kleine windturbine mag niet meer bedragen dan 15,0 m;
- b. de tiphoogte van de kleine windturbine mag niet meer bedragen dan 20,0 m;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in lid 4.1 genoemde waarden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 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. detailhandel, behoudens voor zover dit in sublid 4.1.2 onder a is toegestaan;
- c. (ondersteunende) horeca behoudens voor zover dit in sublid 4.1.2 onder a is toegestaan;
- d. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- e. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- f. het bewonen van bedrijfsruimte;
- g. een seksinrichting en/of escortbedrijf;
- h. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- i. risicovolle inrichtingen.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Omgevingsvergunning mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.4.1 onder d en e toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een dergelijke bewoning is aantoonbaar nodig vanuit een oogpunt van mantelzorg. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hieromtrent advies aan een onafhankelijk terzake deskundige instantie;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen; met dien verstande dat de maximum oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen niet meer dan 120 m² mag bedragen;
- d. er dient gebruik te worden gemaakt van het dichtst bij de hoofdwoning gelegen bijgebouw, tenzij op grond van doelmatigheidsmotieven een ander op het perceel gelegen bijgebouw/bedrijfsgebouw meer geschikt is;
- e. de afhankelijke woonruimte dient te worden bewoond door degene(n) die de zorg nodig heeft/hebben;
- f. de voorziening dient te voldoen aan de eisen van het bouwbesluit;
- g. zakenrechtelijke splitsing is niet toegestaan;
- h. de afhankelijke woonruimte mag geen eigen ontsluiting hebben;
- i. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Wijziging naar andere vorm van niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde een andere vorm van niet-agrarische bedrijvigheid toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend zijn bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- c. een tweede bedrijfswoning, voor zover niet reeds aanwezig, is niet toegestaan;
- d. voldaan moet worden aan de maatvoeringseisen uit sublid 4.2.2;
- e. detailhandel is niet toegestaan behoudens voor zover zulks in ondergeschikte vorm noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren landschapsplan en realisatieovereenkomst te overleggen;
- k. uit een over te leggen onderzoek dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.

4.6.2 Wijziging in bestemming Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen in de bestemming Wonen, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning kan worden toegestaan, één en ander mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning inclusief de inpandige bedrijfsgebouwen, mag niet worden vergroot, behoudens de reguliere bouw mogelijkheden van Artikel 5 Wonen - 1;
- b. de bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 120 m² per woning;
- c. de bestaande situering van de bedrijfswoning mag niet worden gewijzigd;
- d. de omvang van het bestemmingsvlak voor wonen wordt afgestemd op de functie en is doorgaans kleiner dan het bouwvlak voor het bedrijf; voor de gronden die niet binnen het bestemmingsvlak wonen vallen, dient de aangrenzende gebiedsbestemming (agrarisch) te worden opgenomen;
- e. indien sprake is van een reductie van minimaal 50% van de oppervlakte van voormalige bedrijfsgebouwen, is hergebruik in de vorm van maximaal twee woongebouwen met maximaal 3 wooneenheden per woongebouw - naast de reeds bestaande (voormalige) bedrijfswoning - toegestaan. Bij hergebruik dient in ieder geval het voormalige agrarische hoofdgebouw waarin de voormalige bedrijfswoning is gelegen, te worden gebruikt. Alle gebouwen die niet voor woondoeleinden worden gebruikt dienen te worden gesloopt;
- f. indien alle voormalige bedrijfsgebouwen - met uitzondering van het voormalige hoofdgebouw waarin de voormalige bedrijfswoning is gesitueerd en karakteristieke gebouwen als bedoeld onder g - worden gesloopt, is nieuwbouw in de vorm van maximaal twee woongebouwen met maximaal 3 wooneenheden per woongebouw - naast de reeds bestaande (voormalige) bedrijfswoning - toegestaan, waarbij sprake dient te zijn van een reductie van de bebouwde oppervlakte van het bouwvlak van minimaal 50 %
- g. sloop van karakteristieke gebouwen is niet toegestaan;
- h. de woningen moeten een inhoud hebben van minimaal 300 m³ per wooneenheid;
- i. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
- j. de wijziging kan mede betrekking hebben op het toestaan van een woon-/werkeenheid in de vorm van een aan huis verbonden beroep danwel na omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 5.5.2 een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit;

- k. de wijziging kan mede betrekking hebben op het hergebruik van bedrijfsbebouwing ten behoeve van inpandige opslag, hierbij wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de aanduiding 'opslag' wordt opgenomen;
 - 2. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
 - 3. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen
 - 4. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
 - 5. detailhandel is niet toegestaan;
- l. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren landschapsplan en realisatie overeenkomst te overleggen;
- m. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- n. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- o. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- p. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- q. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in lid 4.1 omschreven waarden;
- r. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- s. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- t. de regels van Artikel 5 Wonen - 1 worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

Artikel 5 Wonen - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - levensloopbestendige woning' zijn uitsluitend levensloopbestendige woningen toegestaan;
- c. beroep of bedrijf aan huis;
- d. na een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 5.5.1, recreatieve voorzieningen in de vorm van een bed & breakfast;
- e. de opwekking van duurzame energie in de vorm van windenergie en zonne-energie alsmede warmte-koude opslag;
- f. waterhuishoudkundige doeleinden;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals perceelsontsluitingen, tuinen en erven en overeenkomstig de in sublid 5.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

5.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in sublid 5.1.1:

a. Aantal woningen

Per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal;

b. Aan huis verbonden beroep

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de daarbij behorende aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een niet-publieksgerichte beroepsactiviteit aan huis 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 80 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 parkeerbehoefte van de activiteit moet in zijn geheel op eigen terrein opgevangen worden;
- d. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden; hieronder worden niet begrepen handelsactiviteiten via het internet;
- f. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen niet zijn toegestaan.

c. Aan huis verbonden bedrijf

Aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten zijn niet toegestaan, behalve na verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 5.5.2.

d. Duurzame energie

De opwekking van duurzame energie is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Situering

- a. Indien in een bestemmingsvlak bouwvlakken zijn aangeduid zijn gebouwen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat bijgebouwen tevens zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan.

5.2.3 Maatvoering

- a. Met betrekking tot de maatvoering en situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient aan het volgende te worden voldaan:

Hoofdgebouw van de woning	Maximum
goothoogte	6,0 m
(bouw)hoogte	10,0 m
inhoud	zie sublid 5.2.5

Bijgebouwen bij woning	Maximum
gezamenlijke oppervlakte per woning	120 m ²
goothoogte	3,0 m
(bouw)hoogte	6,0 m

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximum
bouwhoogte erfafscheidingen	1,0 m voor erfafscheidingen voor de voorgevel, anders 2,0 m
bouwhoogte carports c.q. overkappingen	3,0 m
oppervlakte carports c.q. overkappingen	20,0 m ²
bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde	6,0 m

5.2.4 Bouwwijze

In afwijking van en in aanvulling op het bepaalde in sublid 5.2.3, geldt ter plaatse van de onderstaande aanduidingen het volgende:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend woningen in de bouwwijze 'vrijstaand' toegestaan.

5.2.5 Inhoud

Met betrekking tot de inhoud van woningen geldt het volgende:

- a. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 800 m³.

5.2.6 Herbouw

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt grotendeels plaats op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenteën van de woning;
- b. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

5.2.7 Zwembaden

In afwijking van het bepaalde in sublid 5.2.3 geldt voor zwembaden, niet zijnde een gebouw, dat:

- deze uitsluitend op het zij- en/of achtererf worden gebouwd;
- de maximum bouwhoogte 1,0 m bedraagt;
- de minimum afstand tot de grens van het bouwperceel bedraagt 2,0 m;
- de gezamenlijke maximum oppervlakte bedraagt 50 m²;
- de gezamenlijke maximum oppervlakte van de bouwwerken op het zij- en achtererf bedraagt 50 % van de oppervlakte van dat zij- en achtererf.

5.2.8 Ondergronds bouwen

Ondergrondse ruimten (kelders) bij woningen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag en mogen uitsluitend worden gesitueerd onder de woning (met inbegrip van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen) dan wel tot maximaal 25 m² buiten de woning, alsmede onder de vrijstaande bijgebouwen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Omgevingsvergunning maatvoering

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 5.2.3 om de voorgeschreven goot- en bouwhoogte met 10 % van de voorgeschreven hoogte te verhogen.

5.3.2 Omgevingsvergunning inhoud woning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 5.2.5 teneinde de toegestane inhoud van de woningen te vergroten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 1.000 m³;
- de voorgeschreven goot- en bouwhoogte mag met maximaal 10 % van de voorgeschreven maatvoering worden verhoogd;
- de rayonarchitect/ dorpsbouwmeester dient om advies gevraagd te worden met betrekking tot de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van het voornemen;
- er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan; dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan;
- het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

5.3.3 Omgevingsvergunning kleine windturbines

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 5.2.3 om binnen het bestemmingsvlak de oprichting van 1 kleine windturbine ten behoeve van (aanvullende) stroomvoorziening op het betreffende perceel mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de maximum ashoogte van de kleine windturbine bedraagt 15,0 m;
- de maximum tiphoogte van de kleine windturbine bedraagt 20 m;
- het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

5.3.4 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 5.2.6 onder b teneinde de voorgevel te kunnen plaatsen buiten de (voormalige) voorgevelrooilijn, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
- c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- e. er moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

5.3.5 Omgevingsvergunning t.b.v. kapschuur

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 5.2.3 voor zover het de maximum goothoogte van bijgebouwen bij de woning betreft, teneinde een maximum goothoogte van 4,5 m aan één zijde te kunnen toestaan ten behoeve van een zogenaamde kapschuur (schuur met ongelijke goothoogte) met dien verstande dat het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 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 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.

5.4.2 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 en dat het plan (geo)hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

5.4.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruik van de woningen, zoals beschreven in deze bestemming, is pas toegestaan indien en zolang aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de landschappelijke inpassing zoals deze is opgenomen in bijlage 1 van deze regels moet binnen drie jaar na het verlenen van de eerste omgevingsvergunning voor bouwen voor de woningen zijn aangelegd en vervolgens in stand worden gehouden.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in sublid 5.1.1 onder c teneinde een bed & breakfastvoorziening voor maximaal 8 personen in maximaal 4 kamers toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. deze nevenactiviteit is enkel in de (bedrijfs)woning en de daarbij behorende bijgebouwen toegestaan;
- b. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
- c. de voor bed & breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- d. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 8 (éénpersoons)bedden toegestaan;
- e. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- f. er wordt een nachtregister bijgehouden;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

5.5.2 *Omgevingsvergunning aan huis verbonden bedrijfsactiviteit*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 5.4.1 onder b 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 aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen met een maximum van 80 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. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- e. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- f. 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;
- g. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 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.

6.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

De cultuurhistorisch waardevolle gebieden als bedoeld in sublid 6.1.1 betreffen de gebieden die zijn opgenomen in de Cultuurhistorische waarderingskaart, zoals deze is opgenomen in bijlage 2 van deze regels, en zijn aangeduid als cultuurlandschappelijke waardering zeer hoog, hoog en middelhoog. De waardering van deze gebieden is gebaseerd op de, op het moment van vastelling geldende, beleidsnota cultuurhistorie 'Samen in verscheidenheid'.

a Oude bebouwingslinten en historische wegen en waterlopen

Onder de gebieden zoals genoemd in sublid 6.1.2 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.

6.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen gelet op het bepaalde in lid 6.1 nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing.

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

6.3.1 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 6.3.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

6.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in sublid 6.3.1 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.

6.3.3 Verlening

De in sublid 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover voldaan wordt aan de criteria gesteld in sublid 6.3.4.

6.3.4 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 6.1 bedoelde gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,75 m bedraagt.

8.2 Afwijkende maatvoering

Bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn opgericht in overeenstemming met de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, maar waarvan de maatvoering afwijkt van de bouwregels van dit bestemmingsplan, zijn toegestaan in de bestaande maatvoering.

8.3 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt dat:

- a. bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan geldt de regel dat er voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen aanwezig is of wordt gerealiseerd op eigen terrein;
- b. deze parkeergelegenheid dient in stand gehouden te worden;
- c. voldoende parkeergelegenheid betekent dat voldaan wordt aan de parkeernormen zoals opgenomen in onderstaande tabel:

Type woning	Parkeernorm
Vrijstaande woning	2,8 parkeerplaatsen per woning

- d. van het bepaalde onder c. kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat er geen parkeerdruk ontstaat en de verkeersveiligheid niet in het geding komt.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen het gebruiken van gronden of bouwwerken voor seksinrichtingen.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Hydrologische beschermingszone

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

10.1.1 *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:

- a. 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;
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- c. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- d. 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:

- a. zover de daar genoemde werken en werkzaamheden worden uitgevoerd binnen een bouwvlak;
- b. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met uitzondering van permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- c. 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 waterstaatsgezag

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

10.2 Vrijwaringszone molenbiotoop

er plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1 tot en met 4' geldt ten behoeve van het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de molen, het volgende:

10.2.1 *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:
Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 3': maximum bouwhoogte = $X / 50 + 3,06$ in welke X: de afstand in meters vanaf het obstakel tot de wieken van de molen;
3. de maximum 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 maximum hoogte te worden verdisconteerd.

4. Indien en voor zover binnen een perceel gebouwen aanwezig zijn die hoger zijn dan de hierboven onder a 2 voorgeschreven hoogte en de maatvoering binnen de onderliggende bestemming deze bestaande hoogte mogelijk maakt, mag in afwijking van het bepaalde 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.

10.2.2 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 Verlening

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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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.

11.2 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Oosterweg 279 Wijchen'

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing

Bijlage 2 Cultuurhistorische waarderingskaart