Oosterweg 292 Wijchen

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging plangebied 6
1.3 Geldend bestemmingsplan 7
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied **9**
2.1 Bestaande situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 11

Hoofdstuk 3 Beleidskader **13**
3.1 Nationaal beleid 13
3.2 Provinciaal en regionaal beleid 14
3.3 Gemeentelijk beleid 16
3.4 Conclusie 17

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten **18**
4.1 Verkeer en parkeren 18
4.2 Bodem 19
4.3 Geluid 20
4.4 Milieuzonering 21
4.5 Luchtkwaliteit 22
4.6 Geur 23
4.7 Externe veiligheid 24
4.8 Waterhuishouding 26
4.9 Ecologie 31
4.10 Archeologie en cultuurhistorie 33
4.11 Leidingen 36
4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 36

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving **38**
5.1 Algemeen 38
5.2 Inleidende regels 38
5.3 Bestemmingsregels 38
5.4 Algemene regels 40
5.5 Overgangs- en slotregels 40

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **41**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 41
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 41

Bijlagen bij toelichting **43**

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek **44**

Bijlage 2 Ontwerpbesluit hogere waarden **45**

Bijlage 3 Digitale watertoets **46**

Bijlage 4 Quickscan Wet natuurbescherming **47**

Bijlage 5 Stikstofdepositieonderzoek **48**

Bijlage 6 Verkennend archeologisch onderzoek **49**

Bijlage 7 Selectiebesluit archeologie **50**

Bijlage 8 Zienswijzenota **51**

Regels **53**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **54**
Artikel 1 Begrippen 54
Artikel 2 Wijze van meten 59

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **60**
Artikel 3 Natuur 60
Artikel 4 Water 61
Artikel 5 Wonen - 1 62
Artikel 6 Waarde - Archeologie 2 66
Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied 68

Hoofdstuk 3 Algemene regels **70**
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 70
Artikel 9 Algemene bouwregels 70
Artikel 10 Algemene gebruiksregels 71

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **72**
Artikel 11 Overgangsrecht 72
Artikel 12 Slotregel 72

Bijlagen bij regels **73**

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek **74**

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing **75**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel kadastraal bekend als nr. 4421, aan de zuidzijde van de Oosterweg in Wijchen, is voornemens twee nul-op-de-meterwoningen (NOM-woningen) te realiseren. De bestaande bedrijfsloods inclusief de overige bijgebouwen/opstallen en de tennisbaan worden gesloopt c.q. verwijderd.

Op 7 februari 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om principemedewerking te verlenen aan dit plan. Om de bouw van de beoogde woningen mogelijk te maken, moet het geldende bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Oosterweg, in het buitengebied van Wijchen en staat kadastraal bekend als gemeente Wijchen, sectie H, nr. 4421 (deels). Het plangebied heeft een omvang van circa 4.500 m^2 en wordt begrensd door:

- Noordzijde: de Oosterweg;
- Oostzijde: het bedrijfsperceel van het bedrijf aan de Oosterweg 302a;
- Zuidzijde: natuurgronden en daarachter fase 3 van de nieuwbouwwijk Huurlingsedam;
- Westzijde: het woonperceel van de woning aan de Oosterweg 290.

Navolgende afbeeldingen tonen globaal de ligging en begrenzing van het plangebied in de omgeving. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Globale ligging plangebied (rode stip)



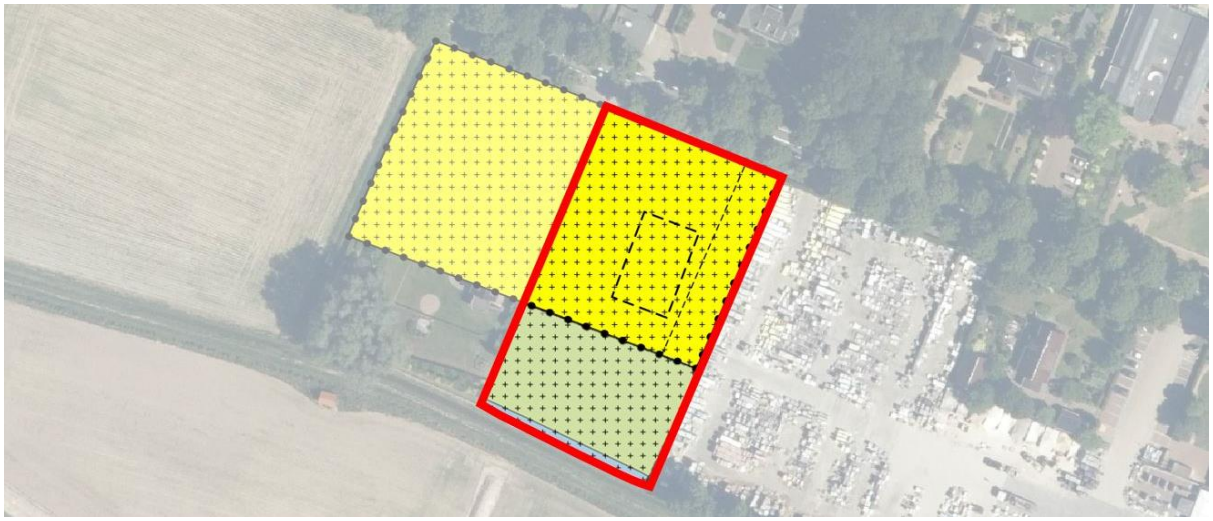
Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Op het overgrote deel van het plangebied is het wijzigingsplan 'Oosterweg 290-292 Wijchen' van toepassing. Op basis van dit plan is de voormalige bedrijfsbestemming gewijzigd in een woonbestemming met de functieaanduiding 'opslag' ten behoeve van inpandige opslag in de bestaande loods. Aan de oostzijde van het plangebied is een zone van 10,0 m breed aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding -1'. Binnen deze zone zijn gevoelige objecten als woningen in beginsel uitgesloten, in verband met het ten oosten gelegen sierbestratingsbedrijf.

De zuidzijde van het plangebied is onderdeel van het bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen' en diens herziening 'Buitengebied herziening 2014'. Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van de bestaande tennisbaan voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarde - 1'. Voor de zuidrand van het plangebied geldt de bestemming 'Water', vanwege de ter plaatse gelegen a-watergang.

Daarnaast is het gehele plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en is op basis van het bestemmingsplan 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen' een deel van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied', vanwege de ligging aan een oud bebouwingslint.



Uitsnede geldende bestemmingsplannen met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

Het toevoegen van twee wooneenheden is op basis van het geldende wijzigingsplan niet mogelijk, omdat per bestemmingsvlak maximaal één woning is toegestaan. Oftewel enkel de bestaande woning aan de Oosterweg 290. Bovendien dient de functieaanduiding 'opslag' wegbestemd te worden. Zodoende zal een nieuw bestemmingsplan vastgesteld moeten worden, om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

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

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

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

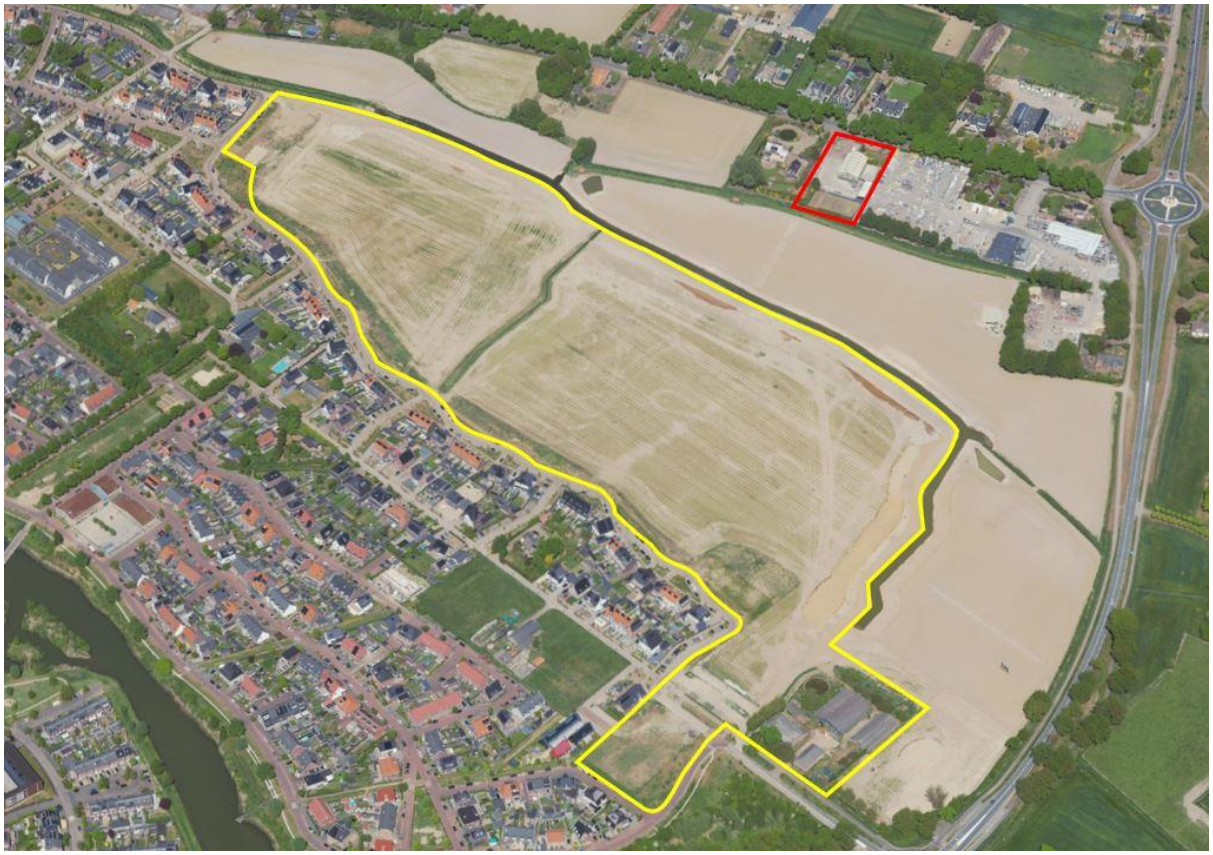
Juridische planbeschrijving
In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet beschreven. Doel is een nadere onderbouwing te geven wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten regels en verbeelding hierbij worden gehanteerd.

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

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de Oosterweg, een oostelijke invalsroute naar het centrum van Wijchen. Langs dit gedeelte van de Oosterweg, bevindt zich verspreid liggende lintbebouwing, met doorzichten naar het achterliggende agrarische landschap. De Oosterweg wordt begeleid door een kenmerkende bomenlaan. De achterliggende gronden zijn deels onderdeel van de nog te realiseren fase 3 en 4 van nieuwbouwwijk Huurlingsedam.



Vogelvluchtperspectief met globale aanduiding plangebied (rode omkadering) in relatie tot de nog aan te leggen fase 3 en 4 van de nieuwbouwwijk Huurlingsedam (gele omkadering)

Oorspronkelijk was binnen het plangebied, aan de Oosterweg 292, in de loods met (niet vergunde) bijgebouwen, een houthandel gevestigd. Evenals een bedrijfswoning op het perceel aan de Oosterweg 290. Wegens de verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein, is middels het geldende wijzigingsplan de bedrijfsbestemming gewijzigd in een woonbestemming en is de voormalige bedrijfswoning een burgerwoning geworden.

Op basis van het wijzigingsplan moesten binnen 5 jaar na inwerkingtreding van dat plan alle niet vergunde bouwwerken worden gesloopt. De legaal aanwezige loods met een bvo van circa 390 m^2 mag op basis van het wijzigingsplan worden gebruikt voor inpandige statische opslag. Direct achter de loods, ten zuiden van het perceel, is een privé-tennisbaan gelegen.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse burgerwoningen (voorzien) en een tweetal bedrijven gelegen. Op navolgende afbeeldingen zijn impressies van de omliggende bebouwing en het plangebied weergegeven.



Impressie bestaande en toekomstige omliggende bebouwing met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)



Impressie van het plangebied vanaf de Oosterweg

2.2 Toekomstige situatie

Ter plaatse van de Oosterweg 292 wordt alle voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt, waardoor de functieaanduiding 'opslag' komt te vervallen. Tevens wordt alle betonnen terreinverharding van het perceel verwijderd, net als de tennisbaan.

Hiervoor in de plaats worden twee vrijstaande nul-op-de-meter (NOM)-woningen. Door het realiseren van vrijstaande woningen wordt qua maat en schaal van zowel de kavels als de te realiseren bebouwing aangesloten op de reeds aanwezige lintbebouwing en de ingezette transitie van de Oosterweg naar een woonlint.

Bij de situering van de woning op het oostelijke perceel, wordt een afstand van 10,0 m aangehouden ten opzichte van de oostelijke zijdelingse perceelgrens, in verband met het sier-bestratingsbedrijf. Tevens wordt tussen de woningen rekening gehouden met doorzichten vanaf de Oosterweg naar de Huurlingsedam. Door tussen de woningen geen bijgebouwen mogelijk te maken.

Bij het positioneren van de woningen is rekening gehouden met een afstand van circa 25,0 m tot de wegas vanwege wegverkeerslawaai. Deze afstand is doormiddel van de bouwvlakken in het bestemmingsplan vastgelegd. De meest westelijke gelegen woning wordt verder naar achteren gepositioneerd voor een betere stedenbouwkundige relatie met de bestaande woning aan de Oosterweg 290. Bovendien draagt de onderlinge variatie in de voorgevelrooilijnen bij aan het versterken van het organische karakter (individuele ontwikkeling) van het bebouwingslint.

Voor de ontsluiting van de woningen, krijgen beide woningen een eigen inrit. Voor de westelijke woning wordt gebruik gemaakt van de bestaande inrit. Voor de oostelijke woningen wordt een nieuwe inrit gerealiseerd tussen twee bestaande bomen langs de Oosterweg. De bomen langs de Oosterweg zijn onderdeel van de hoofdgroenstructuur van Wijchen en moeten worden gehandhaafd. Vandaar dat de inrit op ten minste 3,0 m vanaf de stam van beide bomen wordt gerealiseerd. Ter plaatse van de beoogde locatie is de afstand tussen de bomen circa 9,5 m. Zodoende bestaat er voldoende ruimte om een inrit van 3,0 m breed te realiseren. Aansluitend op de inrit wordt bij beide woningen voorzien in drie parkeerplaatsen, waarmee voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

Landschappelijke inpassing
Navolgend is de landschappelijke inpassing van de beoogde woningen opgenomen.



Landschappelijke inpassing (zie ook bijlage 2 bij de regels)

De onderlinge erfgrenzen tussen het plangebied en de naastgelegen percelen worden uitgevoerd met hagen van streekeigen soorten. Ook aan de zijde van de Oosterweg wordt de bestaande afrastering verwijderd en wordt een lage haag aangeplant om het groene straatbeeld langs de Oosterweg te continueren en te versterken. Aan de achterzijde van het plangebied wordt een groene zone ingericht met een hoogstamfruitboomgaard.

Natuurinclusief bouwen
Om een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier te realiseren is rekening gehouden met de natuurinclusiviteit van het plan. Zo wordt het dakoppervlak daar waar mogelijk als sedum of vegetatiedak uitgevoerd. Behalve dat groene daken een meerwaarde vormen voor de aanwezige flora en fauna, zorgen ze voor verkoeling in de zomer en terwijl ze in de winter de warmte in de woningen vasthouden. Bovendien bufferen groene daken ook regenwater, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan het voorkomen van het overbelast raken van het riool bij hevige regenbuien.

Daarnaast zullen drie nestkastvoorzieningen ten behoeve van de huismus, gierzwaluw en de vleermuis worden aangebracht en worden de tuinen ingericht als een natuurvriendelijk tuin met inheemse soorten. Door de toepassing van een insectenhotel en de realisatie van een poel voor het bergen van hemelwater wordt de biodiversiteit verder versterkt. Ook wordt door het handhaven van de bestaande bomen en het aanplanten van nieuwe bomen het hitte-eilandeffect verminderd (meer schaduw).

Op de overgang van het plangebied naar het aangrenzende achterland (dassencompensatiegebied) worden het bestaande gaashekwerk en de groene hagen weggehaald, om de boomgaard voor de das toegankelijk te maken.

Duurzaamheid
De woningen worden geheel gasloos en als Nul-Op-de-Meter gebouwd. Dit houdt in dat de woningen in basis net zoveel energie opwekken als dat het gebouw en de gebruikers nodig hebben. Hiermee passen de woningen binnen de doelstellingen uit het klimaatakkoord voor 2050. De woningen worden uitgevoerd met een uitstekende isolatie van de gevels, de vloer en het dak. Met een WTW ventilatiesysteem, pv-installatie en een bodem- of luchtwarmtepomp.

Beeldkwaliteit
Het plangebied ligt ten zuiden van de Oosterweg en valt daarom binnen het gebied rondom de wijk Huurlingsedam, waarvoor de gemeente streeft naar een eenduidige stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit. Er zijn voor deze woningen een aantal spelregels opgesteld, waar het ontwerp aan moet voldoen.

De ontwerpen en de architectuur van de twee woningen zullen zodanig uitgewerkt worden, dat deze passen binnen het beeld van de reeds gerealiseerde woningen langs de Oosterweg. In basis worden de woningen via een traditionele bouwmethode gebouwd en wordt voor beide woningen qua ontwerp gekozen voor een kap met zowel aan de voorzijde, als aan de achterzijde van het dak een overstek.

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
Voor onderhavig plangebied zijn geen specifieke doelstellingen geformuleerd. Het Barro is niet specifiek van toepassing op het 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 twee 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 (januari 2022)' hebben Provinciale Staten op 21 december 2022 vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels en afspraken om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren.

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

3.2.2 Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

Planspecifiek
De beoogde ontwikkeling sluit aan bij het uitgangspunt dat zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied wordt gebouwd. Het plangebied ligt net buiten de kern van Wijchen, maar is desondanks onderdeel van bestaand stedelijk gebied, omdat het onderdeel is van de lintbebouwing langs de Oosterweg. Bovendien wordt direct ten zuiden van het plangebied de nieuwe woonwijk Huurlingsedam (fase 3 en later nog fase 4) ontwikkeld. Ook is binnen de kern Wijchen ionvoldoende ruimte voor woningen van deze omvang. Daarnaast betreft het vrijstaande levensloopbestendige woningen, waarmee wordt bijgedragen aan de provinciale ambitie om voor een ieder een passende woning te hebben. Ook wordt aan de provinciale duurzaamheidambities gedacht door beide woningen als Nul-Op-de-Meter (NOM) woningen te realiseren.

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 70 % in de eerste vijf jaar 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 twee extra woningen binnen het contingent dat beschikbaar is voor 'Kleine woningbouwinitiatieven' en past daarmee binnen het provinciale beleidskader.

Ook dient op grond van artikel 2.65b van de omgevingsverordenig in het bestemmingsplan 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 het onderhavige geval zal het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak niet worden gekoppeld aan het rioolsysteem, waardoor overbelasting van het riool wordt voorkomen. Daarnaast zal rond de woningen beplanting worden aangebracht, waardoor hittestress wordt beperkt. Ook zal door het beperken van terreinverharding en het toepassen van halfverharding het grondwater aangevuld blijven worden met regenwater, zodat droogteschade wordt voorkomen. Ten aanzien van waterveiligheid zal er geen wateroverlast optreden als gevolg van de beoogde ontwikkeling, aangezien de ingrepen voorkomend uit dit plan het functioneren van het grondwatersysteem niet zullen beïnvloeden.

Voor het onderhavige plangebied zijn geen andere specifieke doelstellingen geformuleerd in de Omgevingsverordening. Vandaar dat de Omgevingsverordening geen belemmering vormt.

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.

In de structuurvisie maakt het plangebied deel uit van een groter gebied dat is aangeduid als 'Ontwikkelen wonen'. Navolgende afbeelding toont de verbeelding van de structuurvisie:



Verbeelding structuurvisie gemeente Wijchen, met globale aanduiding plangebied (blauwe 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 grenst aan fase 3 en 4 van de nieuwe woonwijk Huurlingsedam en valt binnen de aanduiding 'Ontwikkelen wonen'. De beoogde toevoeging van twee wooneenheden is in die zin aansluitend op de gewenste concentratie van woningbouw ter plaatse. Bovendien zorgt de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing voor een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de directe omgeving. De woningen worden voorzien van een robuuste landschappelijke inpassing, aansluitend bij het landschap en passend binnen de structuur met lintbebouwing aan beide zijden van de Oosterweg. Onderdeel van deze landschappelijke inpassing is het toevoegen van nieuw groen.

3.3.2 Woonvisie Wijchen 2025

De gemeente Wijchen heeft in haar woningbouwprogrammering ruimte gereserveerd voor kleinschalige initiatieven. Hieronder verstaan zij initiatieven met maximaal vier woningen. 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 thuiswonen. 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 van twee vrijstaande woningen sluit aan bij het uitgangspunt dat zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied wordt gebouwd. 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 opgenomen binnen het stedelijk gebied. Los hiervan passen beide woningen binnen de ritmiek van de al bestaande structuur met grotere vrijstaande woningen in de vorm van lintbebouwing langs de Oosterweg.

Daarnaast worden de beoogde woningen, aansluitend op de gemeentelijke duurzaamheidsambities, volgens het Nul-Op-de-Meter concept gerealiseerd.

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 twee 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 de 'rest bebouwde kom'. Gelet op het voorgaande leidt de beoogde ontwikkeling tot (8,6 x 2 =) 17,2 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag.

Het plangebied wordt ontsloten via de Oosterweg. Beide kavels krijgen een eigen inrit direct op de Oosterweg. Aangezien de Oosterweg als ontsluitingsweg van het oosten van Wijchen voldoende capaciteit heeft het aantal voertuigbewegingen op te vangen, leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een onacceptabele verkeerstoename. Bovendien worden ter plaatse van het plangebied de bestaande bedrijfsactiviteiten beëindigd, wat voor een vermindering van (vracht)verkeer zorgt.

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 10 mei 2016 is vastgesteld en op 3 maart 2020 is aangevuld/gewijzigd.

In artikel 9.3 en artikel 10.3 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 uit het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen' of diens rechtsopvolger als uitgangspunt dienen.

Voor vrijstaande woningen, in 'matig stedelijk' gebied, in de 'rest bebouwde kom', 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 kavelmaat 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

Ten behoeve van het planvoornemen is een actualiserend verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd.

Voor het actualiserend bodemonderzoek was voor de algemene bodemkwaliteit de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een bodemverontreiniging. Wel vormden een voormalige vermoedelijke olie opslag en het heterogeen voorkomen nikkel in de ondergrond aandachtspunten, waarvoor aanvullende werkzaamheden zijn uitgevoerd.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan de onverdachte hypothese voor de actualisatie van de algemene kwaliteit worden aangenomen. Afgezien van de vooraf verwachtte sterk verhoogde gehalten voor nikkel in de ondergrond, zijn verder in de boven- en ondergrond (inclusief voormalige vermoedelijke olieopslag) en in het grondwater geen noemenswaardige verhoogde gehalten aangetroffen ten opzichte van de streef- en achtergrondwaarden.

Voor wat betreft het voorkomen van nikkel in de ondergrond is geen duidelijke bron aanwezig. Het is daarnaast bekend dat in de regio heterogeen sterk verhoogde gehalten voor nikkel voorkomen in de ondergrond en in het grondwater. Naar aanleiding van de resultaten van het voorgaand onderzoek, waarbij het voorkomen van nikkel in de ondergrond reeds naar voren kwam, heeft de Omgevingsdienst Regio Nijmegen (ODRN) destijds reeds aangegeven dat uit kan worden gegaan van natuurlijk verhoogde gehalten. Op basis hiervan wordt wederom aangenomen dat sprake is van natuurlijk verhoogde gehalten voor nikkel, waardoor geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en de saneringsparagraaf van de Wet bodembescherming niet van toepassing is. Derhalve worden aanvullend onderzoek en sanerende maatregelen, niet zinvol geacht.

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

4.3 Geluid

4.3.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

4.3.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Vanwege de ligging van het plangebied binnen de onderzoekszone van de Oosterweg en de Graafseweg met een snelheidsregime van 50 km/u of meer, is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 1 bij de regels gevoegd.

De hoogste geluidbelasting ten gevolge van de Oosterweg bedraagt 54 en 55 dB ter plaatse van de te realiseren woningen. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, er wordt echter voldaan aan de maximale grenswaarde van 63 dB. De hoogste geluidbelasting ten gevolge van de Graafsebaan (N324), inclusief rotonde, bedraagt 42 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogste geluidbelasting ten gevolge van de Graafsebaan (parallelweg) bedraagt 29 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Bron- en overdrachtsmaatregelen voor het wegverkeerslawaai zijn niet doelmatig of stuiten op stedenbouwkundige, verkeerskundige of financiële bezwaren. Er wordt voldaan aan de gestelde eisen in de 'Beleidsregel vaststellen hogere waarden' van de gemeente Wijchen. Op basis hiervan kan de gemeente de benodigde hogere waarden verlenen om de twee woningen te kunnen realiseren. Vanwege de Oosterweg wordt een hogere waarde van 54 en 55 dB voor respectievelijk de linker en rechter woning verzocht. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de ruimtelijke procedure. Het ontwerpbesluit hogere waarden is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd.

De hoogste cumulatieve geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai, exclusief aftrek, bedraagt 60 dB. Voor de toekomstige woningen dienen aanvullende berekeningen uitgevoerd te worden naar de geluidwering van de gevels, waarmee aangetoond wordt dat voldaan wordt aan het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB.

Het aspect 'geluid', vormt vanwege de verlening van hogere waarden, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is beoordeeld dat de hogere waarden ter plaatse van de beoogde woningen aanvaardbaar zijn.

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

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele niet-agrarische bedrijven aanwezig. Ten noordoosten van het plangebied is een bedrijfsbestemming (hovenier) gevestigd met milieucategorie 3.1 en een richtafstand van 30 m in gemengd gebied. De milieucontour van dit bedrijf overlapt niet met het plangebied. Het bedrijf wordt derhalve niet in zijn bedrijfsvoering geschaad en omgekeerd bevinden de beoogde woningen geen overlast van dit bedrijf.

Ten oosten van het plangebied is een bedrijfsbestemming (tegelhandelaar) gevestigd met milieucategorie 2 en een richtafstand van 10 m in gemengd gebied. Gezien de bedrijfsbestemming direct aan de boogde woonpercelen grenst is overlapt de milieucontour met het onderhavige planvoornemen. Om deze reden is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 1 bij de regels gevoegd.

Uit het onderzoek naar de geluidbelasting vanwege de tegelhandelaar op de gevels van de nieuw te bouwen woningen zijn maatregelen nodig om de geluidbelasting te reduceren tot acceptabele waarden. Hiertoe dient het aanwezige geluidscherm op de erfgrens tussen de woningen en het bedrijf met een hoogte van 2,4 m behouden te blijven en over een lengte tenminste 28 m verhoogd te worden naar 3,2 m.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedraagt, inclusief maatregelen, ten hoogste 49 dB(A). In de avond- en nachtperiode zijn er geen relevante geluidbelastingen. De geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen voldoet aan de richtwaarden voor goede ruimtelijke ordening en de normen van het Activiteitenbesluit.

Het maximaal (piek)geluidniveau bedraagt, inclusief maatregelen, ten hoogste 61 dB(A). In de avond- en nachtperiode zijn er geen relevante geluidbelastingen. De geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen voldoet aan de richtwaarden voor goede ruimtelijke ordening en de normen van het Activiteitenbesluit.

Met het gedeeltelijk verhogen van het geluidscherm tussen de woningen en het bedrijf wordt er ter plaatse van de woningen een acceptabel woon- en leefklimaat gerealiseerd. Voor de tegelhandelaar kan met de verhoging van het scherm voldaan worden aan het Activiteitenbesluit en wordt daarmee niet geschaad in zijn activiteiten.

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 (NO_2), fijn stof (PM_{10}), benzeen (C_6H_6), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

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

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

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

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

4.5.2 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 de realisatie van maximaal twee woningen mogelijk 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 NO_2, PM_{10} 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 NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ langs de Oosterweg bepaald. Daaruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ respectievelijk circa 14,0 µg/m^3, 16,5 µg/m^3 en 9,5 µg/m^3 bedragen in 2020. Daarmee worden de jaargemiddelde grenswaarden van 40 µg/m^3 (voor NO_2 en PM_{10}) en 25 µg/m^3 (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.

		Concentratiegebied	*Niet-concentratiegebied*
Binnen bebouwde kom	diercategorieën Rgv	maximaal 3 ouE/m³	maximaal 2 ouE/m³
	andere diercategorieën	minimaal 100 m t.o.v. geurgevoelig object	minimaal 100 m t.o.v. geurgevoelig object
Buiten bebouwde kom	diercategorieën Rgv	maximaal 14 ouE/m³	maximaal 8 ouE/m³
	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 reeds 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 circulaires, 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 spoorwegemplacementen 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

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 stip)

Inrichtingen c.q. bedrijven
Het plangebied ligt niet binnen een invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. De meest nabijgelegen inrichting is gelegen op een afstand van circa 750 m tot het plangebied en betreft een bovengrondse propaantank van 5.000 l bij MHC Wijchen. De plaatsgebonden risicocontour van een dergelijke installatie bedraagt 0 m. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

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

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

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

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

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

4.8 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 plangebied bestaat in de bestaande situatie overwegend uit bebouwing en terreinverharding.

Uit het bodemonderzoek (zie bijlage 1) blijkt dat op en nabij het plangebied een circa 1,0 m dikke slecht doorlatende deklaag aanwezig is, behorend tot het Holoceen en/of Formatie van Boxtel. Dit betreffen een complexe eenheden bestaande uit een afwisseling van zandige klei, midden en fijn zand, klei en veen. Het onderliggende eerste watervoerende pakket is aanwezig tot circa 18,0 m-mv en is voornamelijk opgebouwd uit matig tot grove zandige afzettingen van de Formatie van Kreftenheye met op 10,0 - 12,5 m-mv een storende laag kleiig zand. Het tweede watervoerende pakket wordt van het eerstewatervoerende pakket gescheiden door een circa 5,0 m dikke slecht doorlatende laag, behorend tot de Formatie van Waalre.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem
Raadpleging van de legger wateren van waterschap Rivierenland leert ons dat langs de zuidzijde van het plangebied een A-watergang is gelegen. De bijbehorende beschermingszone met een breedte van 4,0 m is zodoende binnen het plangebied gelegen.



Uitsnede leggerkaart met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

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

Waterbeleid en waterbeheer

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

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

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

Zorgplicht grondwater
Een perceeleigenaar 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 perceeleigenaar een vergunning van het waterschap nodig (Waterwet artikel 6.2). Een perceeleigenaar (of aanliggende perceeleigenaar) 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-watergangen. Voor ingrepen of activiteiten in of nabij watergangen danwel in of nabij een waterkering heeft een perceeleigenaar 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-ordenend 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
In onderhavige situatie is geen sprake van een toename van verhard oppervlak. Het nieuw verhard oppervlak wordt afgekoppeld van het riool. Tevens zijn er genoeg bergingsmogelijkheden op de achterzijde van beide percelen (eigen tuin). De ruimtelijke ontwikkeling heeft daarmee geen negatieve invloed op de waterhuishouding van het plangebied.

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
Onder de Oosterweg 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 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 uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

Er bevindt zich oppervlaktewater langs de zuidelijke rand van het plangebied. De afstroming van het hemelwater van het verhard oppervlak in het plangebied naar de tuin (op eigen terrein), en verder richting de A-watergangen aan de randen van het plangebied, 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
Drinkwaterverspilling moet worden voorkomen. Gebruik van hoogwaardig drinkwater moet zoveel mogelijk worden beperkt tot hoogwaardige toepassingen. Zo mogelijk wordt hemelwater gebruikt voor laagwaardige toepassingen. Dit punt wordt nader uitgewerkt in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen.

Zoals hiervoor aangegeven is het hele plangebied in de bestaande situatie verhard. Omdat in het plangebied slechts twee voorzien zijn op ruim 4.000 m^2 grond, is er voldoende ruimte in het plangebied om een klimaatadaptieve inrichting aan te leggen in de vorm van een bergingsvoorziening tussen beide woonpercelen. Dit zal gerealiseerd worden door de achterzijde van beide percelen onverhard op te leveren.

Bij de inrichting van het plangebied is in ieder geval rekening gehouden met de beschermingszone langs de A-watergang. Binnen de eerste 4,0 m vanaf de insteek van de A-watergang is geen bebouwing en/of beplanting voorzien.

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 geïnfiltreerd (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
Voor onderhavig initiatief zal de bestaande bedrijfsloods, de bijgebouwen, de tennisbaan en de bestaande betonnen terreinverharding worden verwijderd. Er zal meer verharding worden verwijderd dan dat er terug zal komen als gevolg van de twee nieuwe woningen. De nieuwe verharding wordt afgekoppeld van het riool. Dit betekent dat er op basis van het beleid van het waterschap compensatie dient plaats te vinden. Ook volgens het gemeentelijk beleid (dat aansluit op artikel 3.5 van de Waterwet) dient bij nieuwbouw al het hemelwater op eigen terrein te worden verwerkt.

Ten behoeve van het (afgekoppelde) verhard oppervlak moet watercompensatie gevonden worden binnen het plan. In onderstaande tabel is de toekomstige oppervlakte aan verharding van de twee nieuwe woonpercelen inzichtelijk gemaakt.

	Toekomstige situatie
Dakoppervlak woningen	200 m^2
Dakoppervlak bijgebouwen	150 m^2
Terreinverharding	100 m^2
Totaal	**450 m^2**

Het verhard oppervlak bedraagt circa 450 m^2. Op basis van de toename van het verhard oppervlak en de bergingseis (664 m^3/ha) bedraagt de waterbergingsopgave voor het plangebied in totaal 664 x 0,0450 = 29,9 m^3. Voor droogvallende voorzieningen komt dit neer op een benodigd grondoppervlak van circa 99,6 m^2, met een peilopzet van 30 cm.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek blijkt de bodem hoofdzakelijk te bestaan uit een circa 20 cm dikke deklaag uit een afwisseling van zandige klei en midden en fijn zand. De doorlatendheid van de bodem is matig en bedraagt circa 0,05 tot 1 m/dag. Gemiddeld is dit een doorlatendheid van 0,5 m/dag.

Rondom de woningen en de bijgebouwen wordt een systeem aangebracht bestaande uit hemelwaterafvoeren en onder andere een grindkoffer met drain. Op de hemelwaterafvoeren worden een tweetal regentonnen geplaatst voor buffering van het regenwater en hergebruik. In verband met de beperkte infiltratie wordt het hemelwater vervolgens geborgen in een wadi ten zuiden van de woningen.

De inhoud van de beoogde wadi bedraagt 24,6 m^3, inclusief talud van 1:2 en een dimensionering van 10,0 bij 10,0 m. De bodem van de wadi wordt aangelegd op 7.50 +NAP en bestaat 15 cm uit humusrijke compost (1/3) in combinatie met drainagezand en 15cm drainagezand. Bij hevige neerslag is er binnen de wadi mogelijkheid tot hogere peilstijging 8.0 +NAP bij nog hevigere regenval kan het water afvloeien op de naast gelegen gronden 8.0 +NAP. Indien bij de nadere uitwerking van het planvoornemen blijkt dat meer waterberging benodigd is, zal de dimensionering van de wadi worden vergroot naar 12,0 bij 10,0 m. Bovendien is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting waterberging opgenomen, dat borgt dat het bebouwen van de gronden slechts is toegestaan als is voorzien in de aanleg van voldoende waterberging conform de ten tijde van de vergunningverlening geldende Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland.

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. kruipruimtevrij 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 grondwaterstandsdaling (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 ontwateringseis aan te houden van:

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

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen peilbuizen in de omgeving aanwezig. Peilbuis B46A0718 staat het dichts bij het plangebied (circa 800 m). De gemiddeld hoogste grondwaterstand van deze peilbuis bedraagt + 6,9 m NAP. Omdat de toekomstige bouwpeilen van beide woningen minimaal circa 0,2 m hoger (= op circa + 8,8 m NAP) worden aangelegd dan het naastgelegen wegpeil (= op circa + 8,6 m NAP), wordt aan de ontwateringseis van 1,3 m voor het bouwpeil voldaan.

Omdat mogelijk beide 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
De hoeveelheid verharding neemt per saldo af, vanwege de sloop van de loods en de omliggende terreinverharding. De tuinen en de beoogde groene zone op het achtererf bieden voldoende ruimte om het hemelwater te bergen. Het plan heeft 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 3 bij de toelichting gevoegd. Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan waarvoor de gangbare watertoetsprocedure gevolgd moet worden. Het bestemmingsplan moet in het kader van het vooroverleg voorgelegd worden aan het waterschap.

4.9 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 (strenge) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' moet worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets moeten worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

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

4.9.2 Doorvertaling bestemmingsplan

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

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

Onderdeel	Overtreding Wet natuurbescherming	Nader onderzoek	Periode	Mitigatie
Flora	Nee	Nee		
Zoogdieren	Nee	Nee		
Amfibieën	Nee	Nee		
Reptielen	Nee	Nee		
Ongewervelden	Nee	Nee		
Broedvogels	Ja, mogelijk bij vellen van de beplantingen tijdens de broedperiode	Ja, indien wordt gewerkt in de broedperiode.		Beplantingen verwijderen buiten de broedperiode.
Vissen	Nee	Nee		
Vleermuizen	Nee	Nee		

De merel en de houtduif die zijn aangetroffen tijdens het onderzoek kunnen in de coniferen en naaldbomen een nest bouwen. Zodoende wordt de Wet natuurbescherming voor de soortgroep broedvogels mogelijk overtreden indien de beplantingselementen tijdens de broedperiode worden verwijderd. Indien beplanting verwijderd wordt zal dit buiten de broedperiode plaatsvinden, waardoor nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Gebiedsbescherming
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Rijntakken', op circa 8,0 km van het plangebied. Vanwege de kleinschalige aard van de ontwikkeling en de afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied, worden geen significante nadelige effecten, als gevolg van verstoring door geluid, licht, trillingen en dergelijke, op de aangewezen habitatypen en doelsoorten van dit Natura 2000-gebied verwacht. Voor deze storingsfactoren is daarom geen verdere toetsing aan de natuurwetgeving nodig.

Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn op voorhand niet uit te sluiten. Vandaar dat ten aanzien van de stikstofdepositie naar stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden een onderzoek stikstofdepositie is uitgevoerd. De resultaten zijn opgenomen in bijlage 5 bij de toelichting.

De berekening met de AERIUS calculator laat zien dat in gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden. Ook voor de aanlegfase is er geen depositie berekend. Er zijn namelijk geen rekenresultaten, hoger dan 0,00 mol/ha/j.

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

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

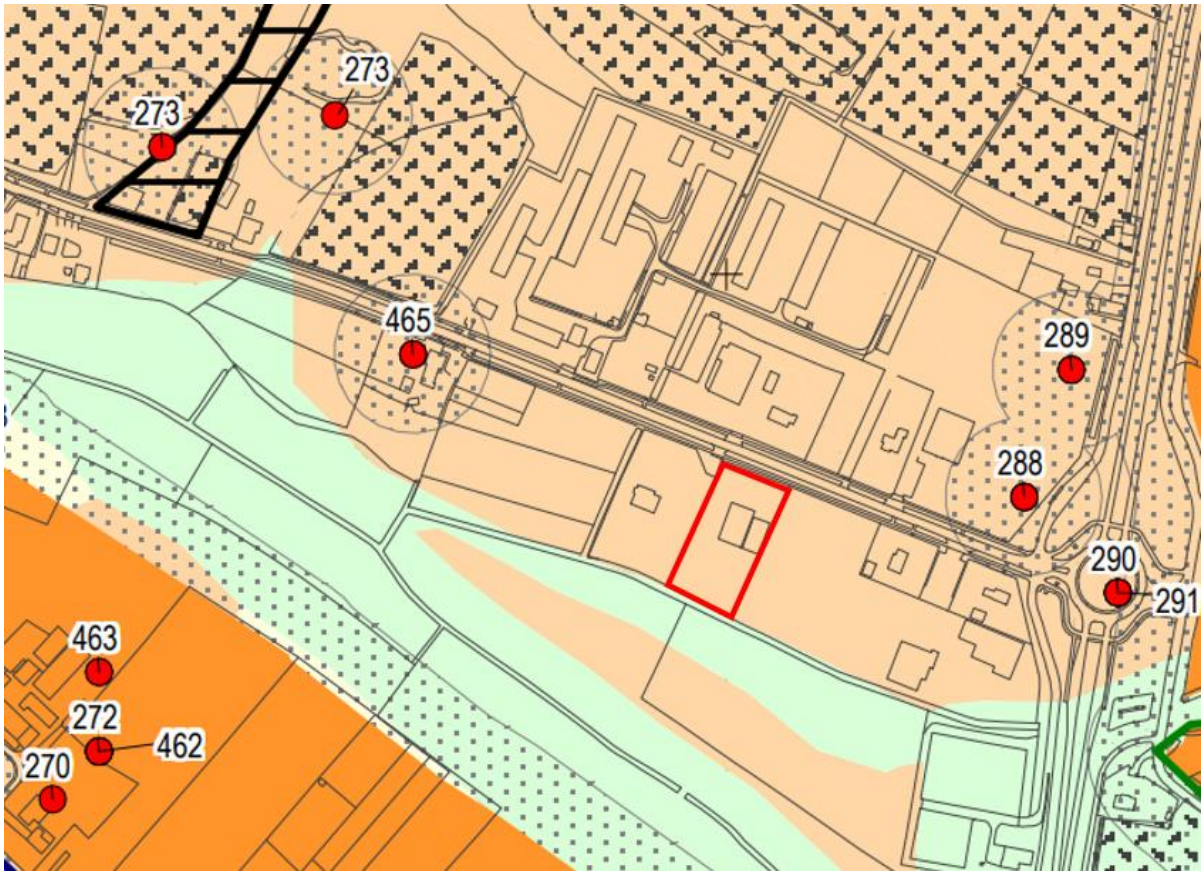
4.10.1 Regelgeving

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 120 m^2 of die dieper reiken dan 0,3 m dat archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.



Beleidsnota cultuurhistorie
In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een bepaling opgenomen, op grond waarvan het gemeentebestuur bij het opstellen van een bestemmingsplan moet aangeven op welke wijze zij rekening heeft gehouden met de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Ter onderbouwing van deze afweging hebben de gemeenten Beuningen, Wijchen, Heumen en Druten gezamenlijk de beleidsnota cultuurhistorie 'Samen in verscheidenheid' opgesteld. Borging van de geïnventariseerde cultuurhistorische waarden vindt plaats door middel van het 'Parapluplan Cultuurhistorie'.

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

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

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

4.10.2 Doorvertaling bestemmingsplan

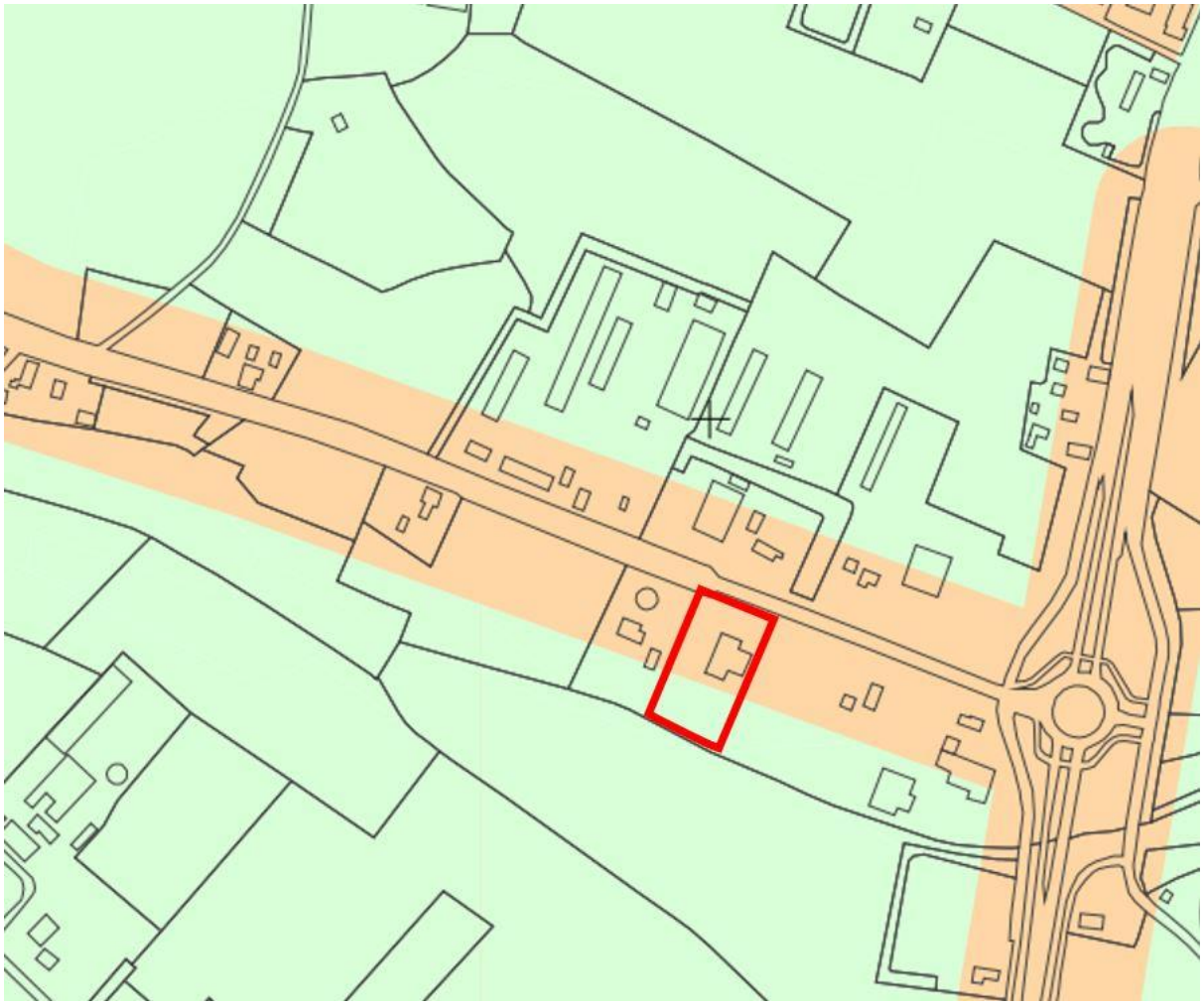
Archeologie
Volgens de Archeologische beleidsadvieskaart Gemeente Ubbergen geldt binnen het plangebied een hoge verwachte dichtheid aan archeologische resten. Hiervoor geldt dat bij bodemingrepen die groter zijn 100 m^2 en dieper zijn dan 30 cm -Mv een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Zodoende is ter plaatse van het plangebied een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 6 bij de toelichting gevoegd.

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek en het booronderzoek wordt geconcludeerd dat bij de voorgenomen planontwikkeling de relevante archeologische laag, grotendeels niet en lokaal slechts in zeer beperkte mate zal worden verstoord.

Bij het verwijderen van de oude bebouwing zal alleen de al eerder vergraven bodem worden verstoord en de bodem van de bouwputten ligt boven het niveau van de relevante archeologische laag. Alleen bij het aanplanten van nieuwe bomen kunnen lokaal verstoringen plaatsvinden met een zeer kleine oppervlakte en een lokale, zeer beperkte verstoring als gevolg van de doorworteling. Archeologisch vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht, omdat de grond ter plekke opgehoogd gaat worden en omdat dat er met heipalen/boorpalen gewerkt gaat worden.

Selectiebesluit
Het selectieadvies wordt overgenomen. Als de bodem voor de voorgenomen graafwerkzaamheden voor de bouw niet dieper dan 7,80 m +NAP wordt afgegraven is archeologisch vervolgonderzoek niet nodig. Onder dit niveau mogen wel palen worden gebruikt, waarbij de tussenafstand merendeels 3-5 m moet zijn. Het terrein mag opgehoogd worden om aan deze voorwaarden te kunnen voldoen. Voor de geplande aanplant van nieuwe bomen is geen archeologisch vervolgonderzoek nodig.

Cultuurhistorie
Het plangebied behoort tot een oud bebouwingslint, aan weerszijden waarvan een zone van 60 m een hoge waardering is toegekend. Navolgende afbeelding toont een uitsnede cultuurhistorische waarderingskaart:



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 twee vrijstaande woningen betreft een woningbouwontwikkeling die landschappelijk goed is ingepast. Het gaat om twee vrijstaande woningen op relatief ruime kavels, waardoor zichtlijnen naar het achterliggende landschap behouden blijven. De bebouwing is gericht op de Oosterweg 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 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.12.1 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.

4.12.2 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 m^2 of meer.

Aangezien het aantal woningen in de toekomstige situatie met maximaal twee 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 Natuur
Deze gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden en de landschappelijke waarden. Deze bestemming is ten behoeve van de beoogde natuurontwikkeling, die onderdeel uitmaakt van de landschappelijke inpassing.

Artikel 4 Water
De A-watergang is voorzien van deze bestemming. Ter plaatse van deze bestemming zijn de gronden bestemd voor water(lopen), oevers, waterhuishoudkundige voorzieningen, groen(voorzieningen) en bermstroken, kunstwerken en andere waterwerken (zoals bruggen ten behoeve van verkeer).

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 is één vrijstaande woningen toegestaan, binnen de aangegeven bouwvlakken (één woning per bouwvlak).
- **Bijgebouwen:** vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen mogen binnen het bestemmingsvlak worden gerealiseerd. De maximum oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 120 m^2 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 m^2.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2
Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden.

Voor bodemingrepen met een diepte van meer dan 0,3 m beneden maaiveld in gebieden die vallen binnen deze dubbelbestemming wordt bij een omvang van meer dan 120 m^2 nader archeologisch onderzoek verplicht gesteld.

Artikel 7 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. Ook is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het vastleggen van de landschappelijke inpassing in het plangebied.

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

In het kader van de beoogde ontwikkeling is door de initiatiefnemers, middels het verspreiden van een brief, contact opgenomen met de bewoners aan weerszijden van de Oosterweg, tussen Oosterweg 220 en de Graafseweg. In de brief zijn de omwonenden geïnformeerd over het planvoornemen en is de mogelijkheid geboden persoonlijk met elkaar hierover in gesprek te gaan. De omwonenden met wie nadien contact is geweest zijn positief over het planvoornemen.

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 het voorliggende bestemmingsplan toegezonden aan diverse overlegpartijen.

6.2.3 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg start de formele bestemmingsplanprocedure. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Er is één zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze is in de zienswijzenota, in bijlage 8 bij de toelichting, van een reactie voorzien.

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 Ontwerpbesluit hogere waarden

Bijlage 3 Digitale watertoets

Bijlage 4 Quickscan Wet natuurbescherming

Bijlage 5 Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 6 Verkennend archeologisch onderzoek

Bijlage 7 Selectiebesluit archeologie

Bijlage 8 Zienswijzenota

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Oosterweg 292 Wijchen met identificatienummer NL.IMRO.0296.BGBOosterweg292294-VG01 van de gemeente Wijchen;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden bedrijfsactiviteit

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

1.6 aan huis verbonden beroep

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

1.7 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;

1.8 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;.

1.9 archeologische waarden

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

1.10 bebouwing

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

1.11 bebouwingspercentage

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

1.12 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;

1.13 bedrijfsactiviteiten

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

1.14 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;

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 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;

1.18 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;

1.19 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;

1.20 bouwen

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

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak

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

1.25 bouwwerk

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

1.26 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.

1.27 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;

1.28 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;

1.29 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;

1.30 gebouw

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

1.31 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;

1.32 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;

1.33 kap

een dakafdekking bestaande uit een constructie van hellende dakvlakken;

1.34 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;

1.35 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;

1.36 omgevingsvergunning

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

1.37 ondergeschikte functie

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

1.38 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;

1.39 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;

1.40 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;

1.41 teeltondersteunende voorzieningen

ondersteunende voorzieningen ten behoeve van vollegronds 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;

1.42 voldoende parkeergelegenheid

Van voldoende parkeergelegenheid is sprake, indien wordt voldaan aan de parkeernormering zoals opgenomen in het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen' van de gemeente Wijchen, zoals deze door de gemeenteraad is vastgesteld op 10 mei 2016. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels, zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag, worden toegepast. Indien voor een bepaalde functie geen specifieke parkeernormen zijn benoemd in het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen ' van de gemeente Wijchen (d.d. 10 mei 2016) of diens rechtsopvolger(s), worden de gemiddelde parkeernormen uit de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' als toetsingskader gehanteerd.

1.43 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;

1.44 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;

1.45 waterhuishoudkundige doeleinden

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

1.46 woning/ wooneenheid

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

1.47 wonen

het verblijven van één huishouden in een woning;

1.48 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

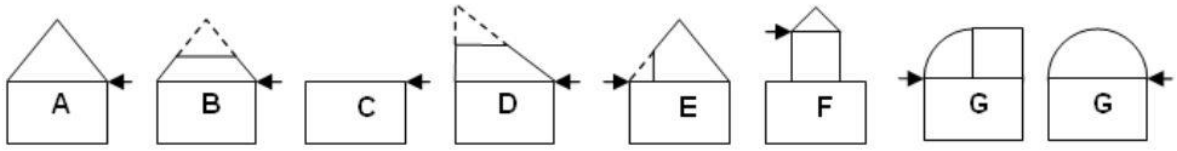
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

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;



← = druiplijn
------ = denkbeeldige doorlopende daklijn
A. zadeldak / tentdak
B. gecombineerd dak
C. platdak
D. variabel gecombineerd dak / lessenaarsdak
E. dak met terras / loggia
F. platdak met dakopbouw
G. gebogen dak

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 scheidingsmuren, 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 Natuur

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden;
b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, behoudens:

a. bouwwerken ten behoeve van het natuurbeheer, mits:
    1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4,5 m;
    2. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m^2.

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

3.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m^2 per perceel wordt gewijzigd of het maaiveld zelf met meer dan 0,2 m wordt gewijzigd;
b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0.4 m onder maaiveld;
c. het aanleggen, dempen of wijzigen (van oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit) van waterlopen, sloten en greppels;
d. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering;
e. het vellen of rooien van bos en/of het verwijderen van houtopstanden;
f. het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, steilranden;
g. het verwijderen van onverharde wegen of paden.

3.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 3.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden en landschappelijke waarden.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
b. vaarweg.
c. water met ecologische waarden;
d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
e. waterstaatkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken;
f. beheer en onderhoud van de watergang;
g. beeldende kunstwerken;
h. vijvers;
i. extensief recreatief medegebruik;
j. passantenhaven;
k. woonschepenligplaats;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals bermen, bruggen, paden, beschoeiingen e.d.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, die ten dienste staan van deze bestemming.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan het volgende te voldoen:

a. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting of in de vorm van waterstaatswerken bedraagt 8,0 m;
b. de maximum bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 6,0 m;
c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 4,0 m.

Artikel 5 Wonen - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

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

a. wonen;
b. beroep of bedrijf aan huis;
c. na een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 5.5.1, recreatieve voorzieningen in de vorm van een bed & breakfast;
d. de opwekking van duurzame energie in de vorm van windenergie en zonne-energie alsmede warmte-koude opslag;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

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	9,0 m

Bijgebouwen bij woning	**Maximum**
gezamenlijke oppervlakte per woning	120 m²
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 m²
bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde	6,0 m

b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte ter plaatse van het bestaande geluidscherm niet meer bedragen dan 4,0 m.

5.2.4 Zwembaden

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

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

5.2.5 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.

5.2.6 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.

5.2.7 Voorwaardelijke verplichting geluidsscherm

Het bebouwen en gebruiken van de gronden met deze bestemming is slechts toegestaan wanneer een geluidsscherm is gerealiseerd, zoals opgenomen in het als bijlage 1 bij deze regels gevoegde 'Akoestisch onderzoek ontwikkeling 2 woningen Oosterweg 290-292 te Wijchen (9 november 2023, referentie klg/23.127) en in stand wordt gehouden.

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 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:

a. de maximum ashoogte van de kleine windturbine bedraagt 15,0 m;
b. de maximum tiphoogte van de kleine windturbine bedraagt 20 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;

5.3.3 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 maximale goothoogte van bijgebouwen bij de woning betreft, teneinde een maximale goothoogte van 4,5 m aan één zijde te kunnen toestaan ten behoeve van een zogenaamde kapschuur (schuur met ongelijke goothoogte) met dien verstande dan 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.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in sublid 4.1.15.1.1 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 - Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Het gaat hierbij om gebieden met een hoge archeologische verwachting.

6.2 Bouwregels

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

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen voor het oprichten van een bouwwerk dieper dan 7,8 m +NAP, dient de aanvrager een archeologisch vervolgonderzoek te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. In afwijking van het gestelde onder a hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als bedoeld onder a te overleggen, indien:
    1. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder bestaande ondergrondse kelders), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
    2. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering;
    3. naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
c. Indien uit het onder a genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in b onder 4, blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

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

6.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

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

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

6.3.2 Uitzonderingen

Het in sublid 6.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

a. In het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen, drainage, kabels, leidingen en beplantingen voor zover deze werkzaamheden zich beperken tot reeds geroerde gronden;
c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik, waaronder de aanleg van teeltondersteunende voorzieningen
d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 120 m²;
f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
g. voor werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan legaal in uitvoering zijn of legaal kunnen worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
h. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist.

6.3.3 Verlening

a. de in sublid 6.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
b. indien het rapport of andere beschikbare informatie daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zo nodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

6.3.4 Voorwaarden

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

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde:

a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.
b. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 op te nemen, indien uit nader onderzoek blijkt, dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 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.

7.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

De cultuurhistorisch waardevolle gebieden als bedoeld in sublid 7.1.1 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 7.1.2 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.

7.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen gelet op het bepaalde in lid 7.1 nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing.

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

7.3.1 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 7.3.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

7.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in sublid 7.3.1 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.

7.3.3 Verlening

De in sublid 7.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover voldaan wordt aan de criteria gesteld in sublid 7.3.4.

7.3.4 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 7.1 bedoelde gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 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.

9.2 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.

9.3 Parkeerregeling bouwen

9.3.1 Parkeerregeling

a. Een bouwwerk, uit het gebruik waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid voortvloeit, mag niet worden gebouwd of verbouwd, indien op het bijbehorende bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
b. Voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeernormering op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het voorgenomen gebruik van het betreffende bouwwerk.
c. Krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning dient:
    1. in voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld sub b wordt gerealiseerd;
    2. in voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoel sub b in stand wordt gehouden

9.3.2 Afwijking

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.3.1 sub a en sub b en toestaan, dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en in stand wordt gehouden op eigen terrein, indien:
    1. er voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied is, of;
    2. er door andere omstandigheden mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of het bouwwerk zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik volstaan kan worden met een lagere norm.
b. afwijken van de regels, als bedoeld onder a. is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
    2. de verkeersveiligheid.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 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.

10.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruik van de woningen, zoals beschreven in de bestemming 'Wonen - 1', is pas toegestaan indien en zolang aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de landschappelijke inpassing zoals deze is opgenomen in bijlage 2 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.

10.3 Parkeerregeling gebruik

10.3.1 Parkeerregeling

a. Indien voor de wijziging van het gebruik van gronden en bouwwerken een omgevingsvergunning is vereist, wordt deze omgevingsvergunning pas verleend als is verzekerd dat op het bijbehorende bouwperceel wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
b. Voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeernormering op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het voorgenomen gebruik.
c. Krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning moet:
    1. in voldoende mate verzekerd zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld onder b wordt gerealiseerd;
    2. in voldoende mate verzekerd zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoel onder b in stand wordt gehouden.

10.3.2 Afwijking

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.3.1 sub a en sub b en toestaan, dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en in stand wordt gehouden op eigen terrein, indien:
    1. er voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied is, of;
    2. er door andere omstandigheden mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of het bouwwerk zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik volstaan kan worden met een lagere norm.
b. afwijken van de regels, als bedoeld onder a. is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
    2. de verkeersveiligheid.

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 292 Wijchen'

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing