Toelichting en regels

Vastgesteld

Bestemmingsplan

de Dreef 5 - 7 Hernen

Inhoudsopgave

Vaststellingsbesluit **5**

Toelichting **7**

Hoofdstuk 1 Inleiding **8**
1.1 Aanleiding 8
1.2 Ligging plangebied 8
1.3 Geldend bestemmingsplan 9
1.4 Leeswijzer 10

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied **12**
2.1 Bestaande situatie 12
2.2 Toekomstige situatie 15

Hoofdstuk 3 Beleidskader **19**
3.1 Nationaal beleid 19
3.2 Provinciaal en regionaal beleid 20
3.3 Gemeentelijk beleid 22
3.4 Conclusie 23

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten **24**
4.1 Verkeer en parkeren 24
4.2 Bodem 25
4.3 Geluid 26
4.4 Milieuzonering 27
4.5 Luchtkwaliteit 28
4.6 Geur 29
4.7 Externe veiligheid 30
4.8 Waterhuishouding 32
4.9 Ecologie 36
4.10 Archeologie en cultuurhistorie 40
4.11 Leidingen 41
4.12 Duurzaamheid 41
4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 43

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving **45**
5.1 Algemeen 45
5.2 Inleidende regels 45
5.3 Bestemmingsregels 45
5.4 Algemene regels 47
5.5 Overgangs- en slotregels 47

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **48**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 48
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 48

Bijlagen bij toelichting **50**

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek **51**

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai **52**

Bijlage 3 Advies brandweer externe veiligheid **53**

Bijlage 4 Digitale watertoets **54**

Bijlage 5 Quickscan Natuuronderzoek **55**

Bijlage 6 Nader Natuuronderzoek **56**

Regels **58**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **59**
Artikel 1 Begrippen 59
Artikel 2 Wijze van meten 63

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **64**
Artikel 3 Wonen - 1 64
Artikel 4 Waarde - Archeologie 2 69
Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied 71
Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol pand 73

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **74**
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 74
Artikel 8 Algemene bouwregels 74
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 74

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **75**
Artikel 10 Overgangsrecht 75
Artikel 11 Slotregel 75

Bijlagen bij regels **77**

Bijlage 1 **Landschappelijk inrichtingsplan** **78**

Vaststellingsbesluit

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

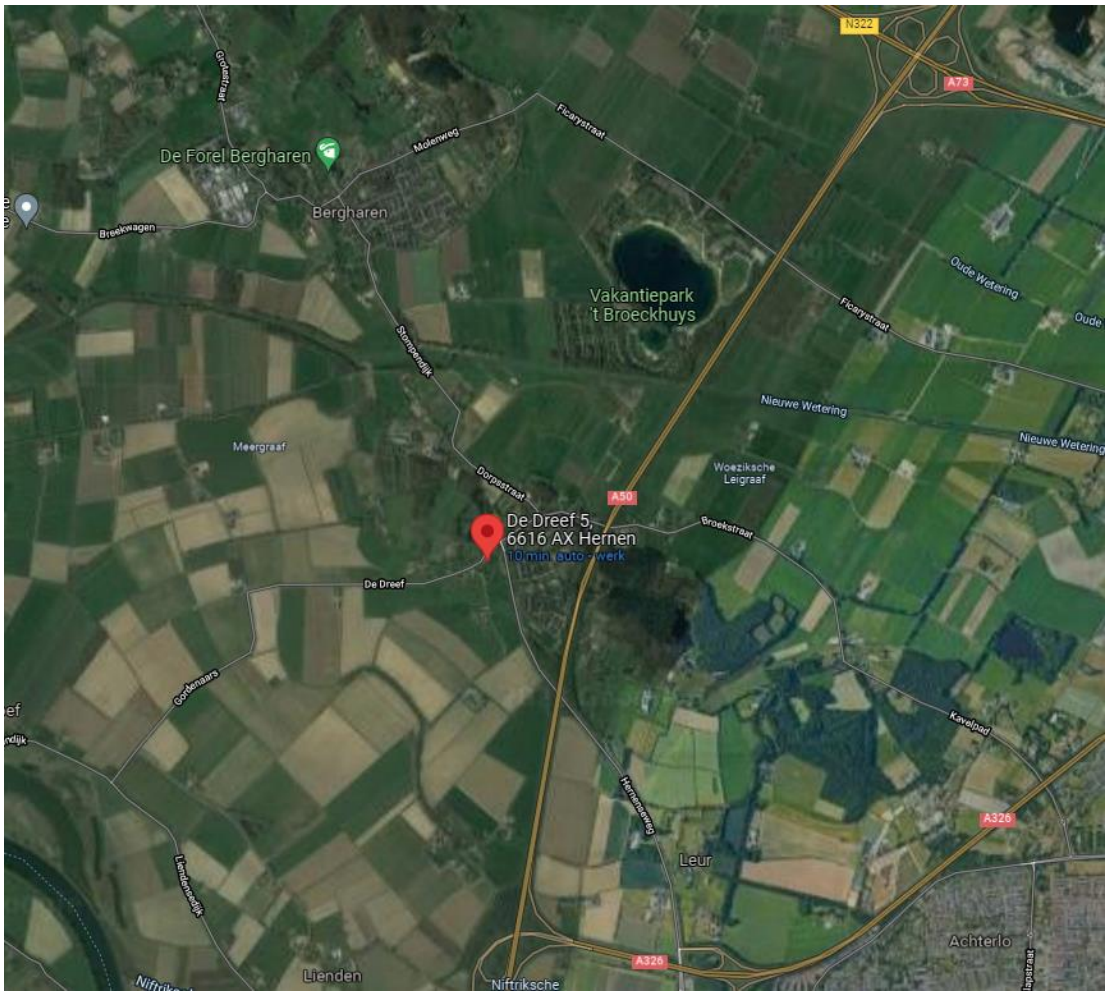
De initiatiefnemers zijn voornemens het bestaande bedrijfs- c.q. winkelpand met bedrijfswoning aan de Dreef 5 in Hernen te transformeren naar 2 twee-aaneengebouwde woningen. Half december 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om hieraan in principe medewerking te verlenen. Het zuidelijk deel van het voormalige bedrijfsperceel wordt hierbij toebedeeld aan het bestaande woonperceel aan de Dreef 7.

Om de functieverandering van bedrijf naar wonen in het plangebied mogelijk te maken en een deel van het voormalige bedrijfsperceel te kunnen toebedelen aan het aangrenzende woonperceel op nr. 7, moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Hernen, even ten westen van de kern Hernen, aan de zuidoostzijde van de Dreef. Het plangebied betreft de percelen van de huisnummers 5 en 7, heeft een omvang van circa 3.970 m^2 en staat kadastraal bekend als gemeente Bergharen, sectie E, nr. 383 en 381. Het voormalige bedrijfsperceel (dus exclusief het woonperceel op nr. 7) heeft een oppervlakte van circa 3.465 m^2.

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 druppel, bron: maps.google.nl)

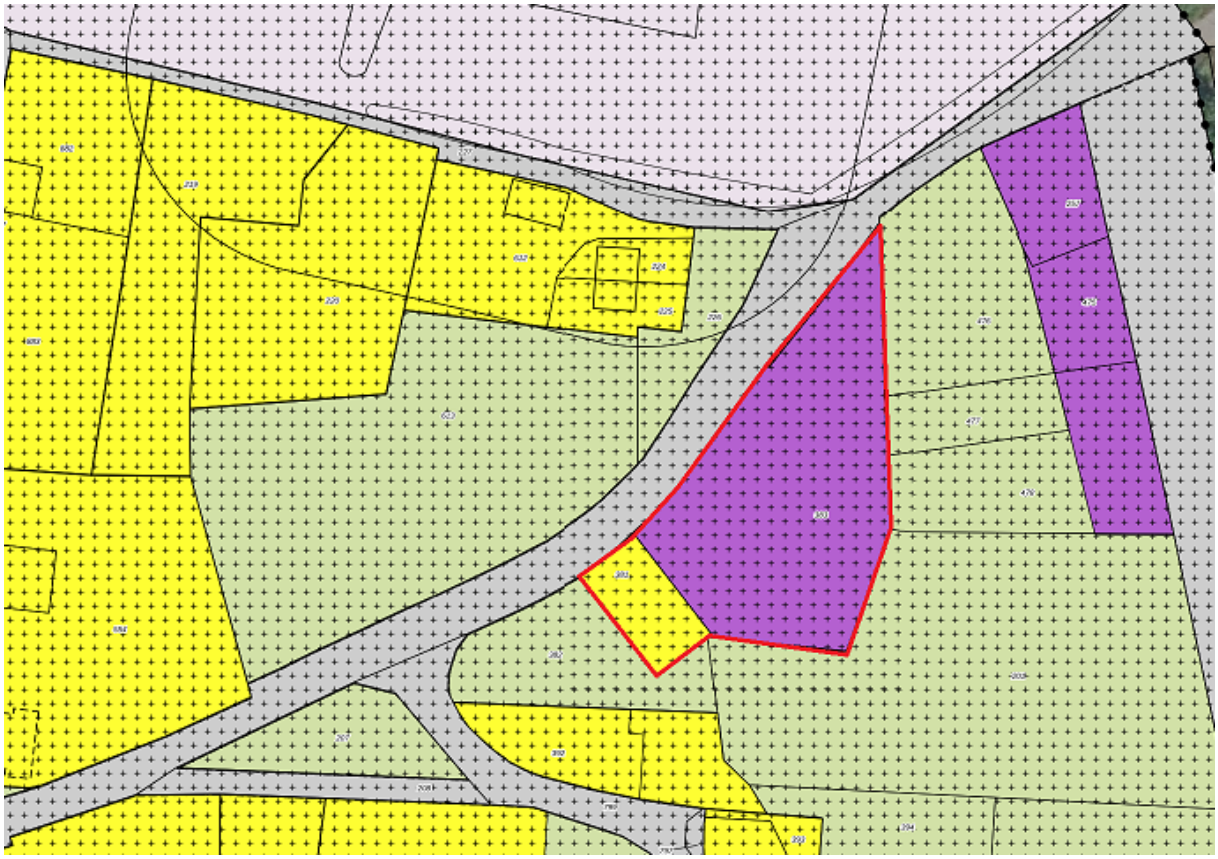


Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied gelden de bestemmingsplannen 'Buitengebied Wijchen', vastgesteld op 31 januari 2013 en de herziening 'Buitengebied, herziening 2014', vastgesteld op 16 oktober 2014. Ter plaatse gelden de bestemmingen 'Bedrijf' (=de Dreef 5) en 'Wonen' (=de Dreef 7). Binnen de bestemming 'Bedrijf' is naast één bedrijfswoning uitsluitend een winkel/ reparatie-inrichting toegestaan met een maximum bebouwde oppervlakte van 290 m². Verder is het hele plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.

Aanvullend geldt voor het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied' uit het bestemmingsplan 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen', om de mogelijk aanwezige cultuurhistorische waarden te behouden, te beheren en te versterken. Het bestaande pand aan de Dreef 5 is tevens voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol pand'.



Uitsnede geldend bestemmingsplan met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

De beoogde ontwikkeling voorziet in het realiseren van 2 twee-aaneengebouwde woningen in het bestaande hoofdgebouw op het perceel aan de Dreef 5. Omdat het gebruik van de gronden voor woondoeleinden op grond van de huidige bedrijfsbestemming niet toegestaan, moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld.

Het woonperceel aan de Dreef 7 is om plantechnische redenen binnen de plangrens meegenomen. Per bestemmingsvlak is namelijk één woning toegestaan. Omdat het woonperceel op nr. 7 wordt uitgebreid met een deel van het huidige bedrijfsperceel van nr. 5, en het niet de bedoeling is om een extra bouwmogelijkheid te creëren voor een woning, wordt het vergrote woonperceel van nr. 7 in onderhavig bestemmingsplan opgenomen binnen één nieuw bestemmingsvlak 'Wonen'.

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 bestaat uit twee delen. Een voormalig bedrijfsperceel op nr. 5 en een bestaand woonperceel op nr. 7. Op navolgende schematische afbeelding is dit goed terug te zien:



Schematische impressie bestaande situatie plangebied

Het bestaande hoofdgebouw aan de Dreef 5 betreft een voormalige fietsenwinkel met werkplaats en bedrijfswoning met een oppervlakte van circa 276 m².



De staat van onderhoud is matig en de winkeluitbouw aan de straatzijde doet in combinatie met de grote hoeveelheid verharding afbreuk aan de beeldkwaliteit van dit karakteristieke hoofdgebouw in de stijl van de Delftse School. In de basis betreft het namelijk een zeldzaam en vrij gaaf agrarisch complex met winkel.



Aanzicht werkplaats



Aanzicht woonhuis



Aanzicht werkplaats



Aanzicht schuur

Ten zuiden van het hoofdgebouw staat een bijgebouw in de vorm van een schuur met een oppervlakte van circa 148 m². Direct achter deze schuur (= oostzijde) staan nog twee kleinere bijgebouwen met een oppervlakte van 20 m² respectievelijk 42 m². In totaal dus circa 226 m².



In tegenstelling tot de straatzijde, biedt de noordzijde van het plangebied juist een groene aanblik. Ook zijn er aan de oostzijde meerdere oude fruitbomen aanwezig.

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemers zijn voornemens om het plangebied op te delen in twee nieuwe woonpercelen met daarop 2 twee-aaneengebouwde woningen (perceel A en perceel B), waarbij het zuidelijke deel van het bedrijfsperceel wordt toebedeeld aan het woonperceel op nr. 7 (perceel C):



Beoogde toekomstige situatie

- Perceel A: nieuw woonperceel met een oppervlakte van circa 1.255 m². De oppervlakte van de twee-aaneen gebouwde woning bedraagt 138 m² (= de noordelijke helft van het bestaande hoofdgebouw); Op basis van onderhavig bestemmingsplan kan hier nog een nieuw bijgebouw gerealiseerd worden van 120 m².
- Perceel B: nieuw woonperceel met een oppervlakte van 1.360 m². De oppervlakte van de twee-aaneen gebouwde woning bedraagt 138 m² (= de zuidelijke helft van het bestaande hoofdgebouw); De bijgebouwen bestaan uit de noordelijke helft van de bestaande schuur (78 m²) en het achterste bijgebouw achter deze schuur met een oppervlakte van 42 m². Het kleinere bijgebouw van 20 m² wordt gesloopt.
- Perceel C: Dit perceel zal bestaan uit het bestaande woonperceel op nr. 7 (505 m²) samen met het af te splitsen deel van het voormalige bedrijfsperceel (850 m²). In totaal wordt dit perceel daarmee circa 1.355 m² groot. De bijgebouwen op dit nieuwe woonperceel bestaan naast de bestaande bijgebouwen op het perceel van nr. 7 tevens uit de zuidelijke helft van de bestaande schuur (70 m²).

Planconcept

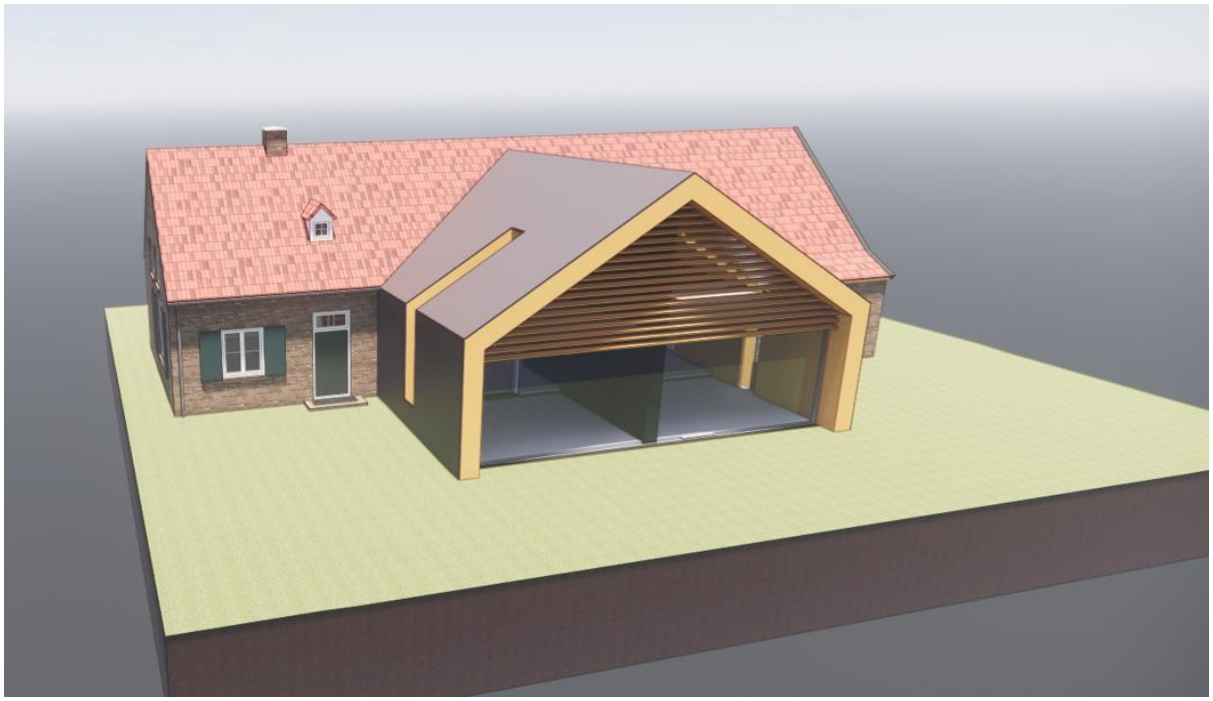
De transformatie van de bestaande plat afgedekte winkeluitbouw naar een op wonen gerichte uitbouw laat het zichtbaar zijn van een later aan het hoofdgebouw gevoegde uitbreiding in takt. Het grondvlak van deze uitbreiding is daarbij ongewijzigd gelaten.

Door de uitbreiding in zijn geheel uit te voeren in een, van de woning, afwijkend materiaalgebruik versterken we zowel de leesbaarheid van de oorspronkelijke woning (voorhuis + achterhuis) als de later aangebrachte toevoeging (uitbouw aan de straatzijde)

Dit wordt ondersteund en versterkt door een afwijkende benadering van de gevel- en dakopbouw van deze uitbreiding. De grotere vlakbenadering van de gevels wijken hierbij duidelijk af van de geperforeerde bakstenen gevel van de oorspronkelijke woning met achterhuis. Zo is ook het verschil in dakafwerking zichtbaar tussen de rode kleinschalige dakpannen en de in banen afgedekte uitbouw. Dak en zijgevels van de uitbouw vormen daarmee een geheel wat de leesbaarheid versterkt.

Het bestaande voorhuis kent door de transitie naar twee woningen geen gevelwijzigingen. De gevelopbouw en karakteristiek van de gevelopeningen in het bestaande achterhuis zullen als basis dienen en zichtbaar blijven in de transitie naar wonen. Het voormalige bedrijfskarakter blijft daarmee

zichtbaar in dit deel van de woning. Tijdens de verdere uitwerking van het plan zal dit als leidraad worden gevolgd.



Landschappelijk inrichtingsplan
Er is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld voor de toekomstige situatie. De bestaande beplanting in het plangebied wordt daarbij gehandhaafd. Daarnaast wordt aan de straatzijde een nieuwe beukenhaag geplant van 1,0 m hoog. Verder worden enkele heesters aangeplant aan de straatzijde en enkele fruitbomen aan de achterzijde van de woonpercelen.

Aan de noordzijde van het plangebied wordt achter de beukenhaag voorzien in de aanplant van inheemse beplanting. Aan de achterzijde van de woonpercelen wordt op meerdere plekken voorzien in bloemenweides met inheemse soorten.



De initiatiefnemers gaan handmatig proefsleuven graven voor de realisatie van de inrit ter voorkoming van het beschadigen van wortels van de bestaande bomen. Ook worden de perceelsscheidingen passeerbaar gemaakt voor kleinere dieren als haas, egel en das.

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 beleid, zoals beschreven in de voorganger van de NOVI, oftewel de SVIR. Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, vervalt het Barro. De regels van het Barro worden dan vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Bkl wordt de uitwerking, in regelgeving, van het beleid dat in de NOVI staat. Zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is, is het Barro nog van toepassing.

In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 14 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

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

Planspecifiek
Op basis van jurisprudentie is bij een toevoeging van 11 woningen geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921). Voorliggend initiatief voorziet slechts in het planologisch toevoegen van één extra woning (2 nieuwe burgerwoningen minus 1 bestaande bedrijfswoning). Zodoende is artikel 3.6.1, tweede lid Bro niet van toepassing. De ladder voor duurzame ontwikkeling hoeft niet doorlopen te worden.

Bovendien worden beide twee-aaneen gebouwde woningen in een al bestaand hoofdgebouw op een perceel gerealiseerd, dat al voorzien is van een bedrijfsmatige (en daarmee stedelijke) bestemming. Ook in die zin is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.1.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Algemeen

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

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

3.2.2 Omgevingsvisie

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

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

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang, zoals goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen en een mooie natuur. Ook goed wonen

hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende stedelijke en landelijke woonkwaliteiten. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en het concentreren van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan er aan de randen van steden of dorpen uitgebreid worden.

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

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

Planspecifiek
Het plangebied valt op de themakaart 'Natuur- en landschapsbeleid' helemaal binnen de aanduiding 'Groene ontwikkelingszone'. De provincie en haar partners streven samen naar een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden. De Groene Ontwikkelingszone (GO) heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het GNN. Het gaat vooral om landbouwgrond, maar ook om terreinen voor verblijfs- en dagrecreatie, infrastructuur, woningen en bedrijven. Ter bescherming van de kernkwaliteiten zijn regels opgenomen in de Omgevingsverordening waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen (zie hierna onder subparagraaf 3.2.3 Omgevingsverordening).

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij het uitgangspunt dat bebouwing zoveel mogelijk geconcentreerd wordt. De twee nieuwe levensloopgeschikte burgerwoningen worden gerealiseerd op de locatie van een bestaand bedrijfs- c.q. winkelpand met bedrijfswoning in een bebouwingsconcentratie net ten westen van de kern Hernen. Hiermee wordt bijgedragen aan de provinciale ambitie om voor iedereen een passende woning te hebben en doet de beoogde ontwikkeling geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van de GO. Ook wordt aan de provinciale duurzaamheidambities gedacht door een flinke lijst met duurzaamheidsmaatregelen te nemen bij het herontwikkelen van het bestaande hoofdgebouw. In paragraaf 4.12 van deze toelichting is beschreven welke duurzaamheidsmaatregelen in het voorliggende plangebied worden toegepast. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.

3.2.3 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.

Planspecifiek
Het plangebied valt op de kaart 'Natuur' helemaal binnen de aanduiding 'Groene ontwikkelingszone'. Voor gronden gelegen binnen deze zone geldt dat een nieuwe ontwikkeling alleen toegelaten is als uit onderzoek blijkt dat de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt en de samenhang niet verloren gaat. Voor het plangebied geldt de kernkwaliteit 'Rivierduinengordel Overasselt - Bergharen (deelgebied 50)' en maakt daarbij deel uit van de ecologische verbindingszone modellen 'das' en 'kamsalamander'.

Aangezien het functieverandering betreft van een bestaand bedrijfs- c.q. winkelpand met bedrijfswoning naar twee twee-aaneengebouwde woningen en er verder aan de verschijningsvorm van het plangebied slechts in beperkte mate iets wijzigt, kan gesteld worden dat de functieverandering niet tot significante aantasting van de kernkwaliteiten van het plangebied. Integendeel, de al bestaande landschappelijke inpassing rondom het woonperceel verder aangevuld/ verbeterd en in dit bestemmingsplan juridisch geborgd.

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

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 voor de komende tien jaar. 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.

Planspecifiek
In de structuurvisie is bepaald dat het toevoegen van nieuwe woningen aan het buitengebied mogelijk is, indien sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Voorliggend initiatief, waarbij een bestaand bedrijfs- c.q. winkelpand met bedrijfswoning van functie verandert naar 2 twee-aaneengebouwde woningen, voldoet hieraan. Ook omdat de woningen landschappelijk zijn ingepast, aansluitend bij het landschap en de structuur van het gebied.

3.3.2 Woonvisie 'Thuis in Wijchen'

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

Planspecifiek
De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van twee nieuwe levensloopgeschikte burgerwoningen in een bestaand bedrijfs- c.q. winkelpand met bedrijfswoning in een bebouwingsconcentratie net ten westen van de kern Hernen. Per saldo neemt het aantal wooneenheden slechts met één toe.

Daarnaast worden de beoogde woningen, aansluitend op de gemeentelijke duurzaamheidsambities, duurzaam en energiezuinig gerealiseerd. In paragraaf 4.12 van deze toelichting is beschreven welke duurzaamheidsmaatregelen in het voorliggende plangebied worden toegepast. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.

3.3.3 Conclusie

In het plangebied zijn geen gemeentelijke belangen in het geding.

3.4 Conclusie

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

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Verkeer

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

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van twee twee-aaneengebouwde (=halfvrijstaande) woningen. Op basis van de CROW-publicatie geldt voor halfvrijstaande woningen een maximum voertuiggeneratie van 8,2 motorvoertuigbewegingen, op een gemiddelde weekdag, uitgaande van een ligging in 'weinig stedelijk' gebied, in de 'rest bebouwde kom'. De bestaande bedrijfswoning in het plangebied komt echter te vervallen. Ook voor de bestaande vrijstaande woning aan de Dreef 7 hoeft geen toetsing aan de normen plaats te vinden. Deze toetsing heeft in het verleden al plaatsgevonden, bij realisatie van die woning.

Gelet op het voorgaande leidt de beoogde ontwikkeling tot 16,4 (2 halfvrijstaande woningen) - 8,6 (1 vrijstaande woning) = 7,8 extra motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag. Het plangebied wordt ontsloten via de Dreef, waarbij beide nieuwe woonkavels met twee-aaneengebouwde woningen een eigen inrit krijgen op de Dreef.

Aangezien het om een relatief beperkte toename van het aantal voertuigbewegingen gaat en de Dreef voldoende capaciteit heeft om deze toename op te vangen, leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een onacceptabele verkeerstoename.

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid 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 16 juni 2016 in werking is getreden en in 2020 op onderdelen is aangepast.

In artikel 8.3 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 in CROW-publicatie 381 als uitgangspunt dienen. Voor twee-aaneen gebouwde woningen in 'weinig stedelijk' gebied, in de 'rest bebouwde kom' geldt een maximale parkeernorm 2,6 parkeerplaatsen per woning.

Voor de bestaande vrijstaande woning aan de Dreef 7 hoeft geen toetsing aan de normen plaats te vinden. Deze toetsing heeft in het verleden al plaatsgevonden, bij realisatie van die woning.

Parkeren moet geheel op eigen terrein worden opgelost. Dat betekent dat per nieuw te realiseren woonperceel voorzien moet worden in tenminste drie parkeerplaatsen. Gelet op de ruime kavelmaten voor de twee-aaneengebouwde woningen is er voldoende ruimte om de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen.

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

4.2 Bodem

4.2.1 Regelgeving

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

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

4.2.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Vanwege de functiewijziging van de bestemming 'bedrijf' naar de milieugevoelige functie 'wonen' is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. De rapportage van het onderzoek is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd.

<u>Verkennend en eindsituatie bodemonderzoek</u>
Voor de onderzoekslocatie is voor de algemene kwaliteit inclusief de voormalige bodembedreigende activiteiten, de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een bodemverontreiniging.

Algemene kwaliteit
Op basis van de onderzoeksresultaten kan de gestelde hypothese voor de algemene kwaliteit worden verworpen, aangezien in zowel de boven- als ondergrond maximaal licht verhoogde gehalten zijn aangetoond. In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten voor de onderzochte parameters aangetoond ten opzichte van de betreffende streefwaarden.

Zowel zintuiglijk als analytisch zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van ernstige verontreinigingen als gevolg van de voormalige werkplaatsen en voormalige watergangen. Naar verwachting is voorafgaand aan de demping van de watergangen eventueel slib uit de watergangen verwijderd en zijn de watergangen gedempt met gebiedseigen grond.

Voormalig bodembedreigende activiteiten
Ter plaatse van de voormalige bodembedreigende activiteiten zijn in zowel de boven-, ondergrond als het grondwater geen verhoogde gehalten voor minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetoond. Hiermee is de eindsituatie voor de voormalige bodembedreigende activiteiten op de onderzoekslocatie vastgesteld.

Teeltlaagonderzoek
In de teeltlaag is maximaal een licht verhoogd gehalte voor de OCB-parameters aangetoond ten opzichte van de betreffende achtergrondwaarde. De voormalige boomgaarden hebben derhalve niet geleid tot een bodemverontreinigingen met OCB in de teeltlaag.

Verkennend onderzoek naar asbest (erf)
Voor wat betreft de onderzoekslocatie is voor het erf de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een asbestverontreiniging.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese verworpen, aangezien op het erf zowel zintuiglijk (fractie > 20 mm) als analytisch (fractie < 20 mm) geen asbest is aangetoond (< 2,0 mg/kg d.s.).

Ter plaatse van het overige deel van het voormalige bedrijfsperceel zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen en puinbijmengingen aangetroffen, waardoor een verkennend onderzoek naar asbest hier definitief niet noodzakelijk is.

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

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd voor de woningen in het plangebied. De geprojecteerde woonbestemming is gelegen in de wettelijke zone (akoestisch aandachtsgebied) van de Hernenseweg en ondervindt mogelijk een relevante geluidbelasting van de niet gezoneerde 30 kilometerweg De Dreef. De rapportage van het onderzoek is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de gevels van de nieuwe woningen de geluidbelasting ten hoogste 43 dB inclusief aftrek ex. artikel 110g Wgh bedraagt vanwege het wegverkeer op de Hernenseweg. Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Een aanvraag om een hogere waarde voor wegverkeerslawaai is niet relevant.

Op grond van het Bouwbesluit is de geluidwering van een nieuwe geluidgevoelige functie in standaarduitvoering tenminste 20 dB. Hieruit volgt dat de (gecumuleerde) geluidbelasting niet hoger mag zijn dan 53 dB om aan de richtwaarde van het binnengeluidniveau van 33 dB te voldoen.

Bij de berekende (ongecorrigeerde) totale geluidbelasting van het wegverkeer van ten hoogste 51 dB wordt zonder nader onderzoek voldaan aan de richtwaarde van binnengeluidniveau. Ook aan de eisen aan de (karakteristieke) geluidwering wordt zonder nader onderzoek voldaan. Het woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

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

4.4 Milieuzonering

4.4.1 Regelgeving

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

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

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

Tabel: richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

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

4.4.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen niet-agrarische bedrijven of inrichtingen aanwezig, die een belemmering vormen voor de beoogde nieuwe twee-aaneengebouwde woningen. Het even ten noorden van het plangebied gelegen bedrijf aan de Dreef 1 betreft een hoveniersbedrijf. Op basis van het geldende bestemmingsplan mag ter plaatse, uitsluitend een hoveniersbedrijf gevestigd worden. Een hoveniersbedrijf (SBI: 016) valt volgens de VNG-publicatie in milieucategorie 3.1 bij een bedrijfsoppervlak van meer dan 500 m², zoals hier het geval is.

Gezien de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de drukkere Hernenseweg (=gebiedsontsluitingsweg van de gelijknamige kern), het terrein van kasteel Hernen en het hoveniersbedrijf kan de omgeving van het plangebied aangemerkt worden als een gemengd gebied. Voor milieucategorie 3.1 geldt in gemengd gebied een richtafstand van 30 m. Met een afstand van het plangebied tot de bestaande bedrijfsbestemming van 31 m wordt aan deze richtafstand voldaan.

Los hiervan, is er ook in de bestaande situatie al sprake van een bedrijfswoning van derden aan de noordzijde van het bestaande hoofdgebouw, waarbinnen beide nieuwe twee-aaneen gebouwde woningen gerealiseerd zullen worden. In die zin treedt er ook geen wijziging op voor het hoveniersbedrijf. De burgerwoningen komen niet dichterbij te liggen dan de bestaande bedrijfswoning (= woning van derden).

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 één extra woning mogelijk (twee nieuw burgerwoningen minus één bestaande bedrijfswoning) en valt dus binnen de NIBM-regeling. Daarom is onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)
In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties 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 A326 bepaald. Daaruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ respectievelijk circa 15,5 µg/m³, 12,5 µg/m³ en 9,0 µg/m³ bedragen in 2020. Daarmee worden de jaargemiddelde grenswaarden van 40 µg/m³ (voor NO_2 en PM_{10}) en 25 µg/m³ (voor $PM_{2,5}$) niet overschreden.

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

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

4.6 Geur

4.6.1 Regelgeving

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

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

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

		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 (niet-)agrarische bedrijven met een geurcontour die (deels) over het plangebied gelegen is. De meest nabij gelegen veehouderij is gesitueerd aan de Flerdeweg 11 in Hernen op circa 230 m ten zuiden van het plangebied. Dit betreft een melkrundveehouderij met 36 zoogkoeien, 15 stuks jongvee en daarbij 8 volwassen paarden, 4 paarden in opfok, 15 legkippen en 5 vlees(fok)stieren. Aan de benodigde afstandsnorm van 50 m in het buitengebied tussen een burgerwoning en een melkrundveehouderij wordt voldaan.

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

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).

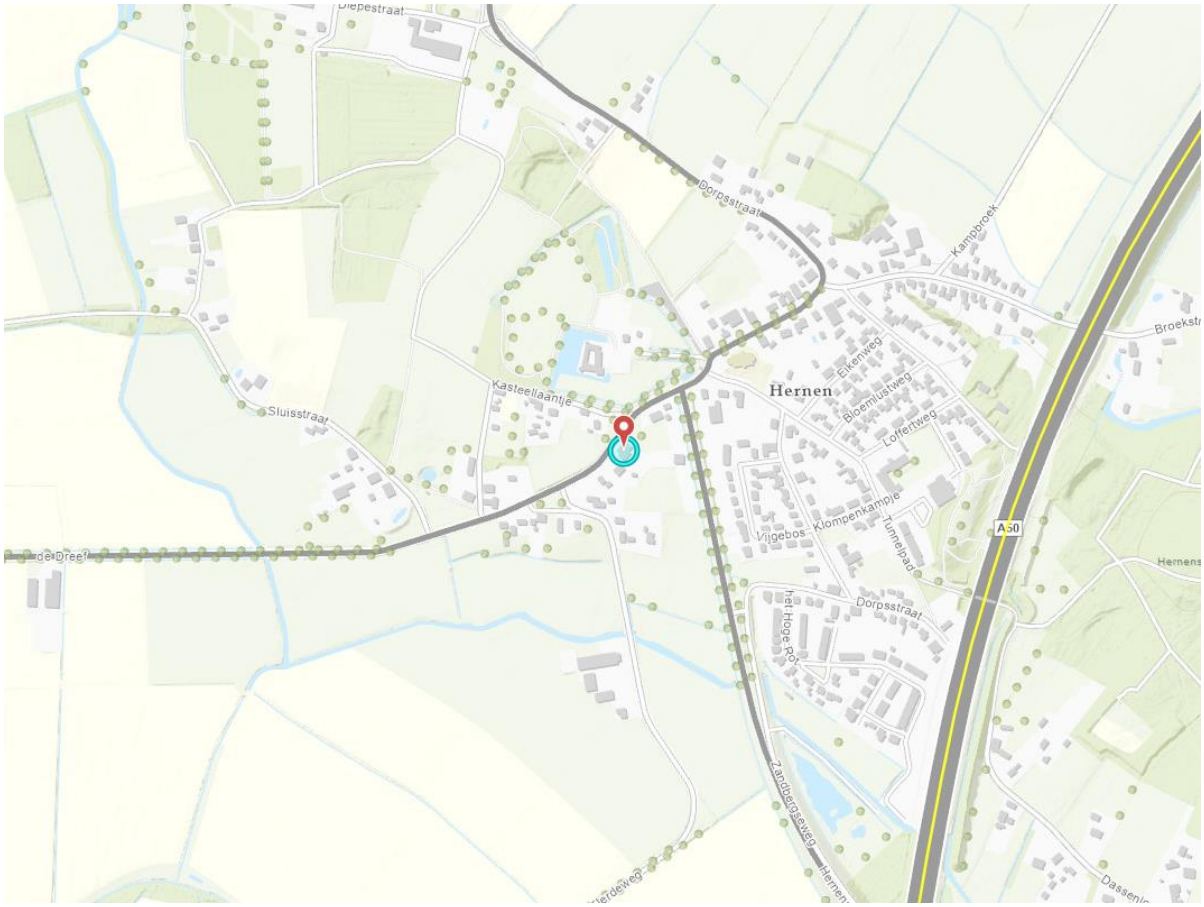
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Het besluit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

Om te kunnen bepalen of er risicovolle inrichtingen, transportroutes en/of buisleidingen in de omgeving van het plangebied gelegen zijn, is de risicokaart geraadpleegd:



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe cirkel met rode druppel)

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

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

Transport over wegen
Het plangebied ligt op voldoende afstand van diverse rijks- en provinciale wegen, waardoor de PR 10^{6} risicocontour het plasbrandaandachtsgebied geen invloed hebben op de planontwikkeling.

Wel ligt het plangebied binnen 500 m van de rijksweg A50. Op basis van de vuistregel uit de HART is gebleken dat zowel in de huidige als toekomstige situatie de 10% van de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Hierdoor vormt de hoogte van het groepsrisico geen aandachtspunt. Conform de 'Beleidsvisie externe veiligheid' van de gemeente Wijchen, vastgesteld op 20 april 2016, ligt het plangebied binnen zone 2 van deze weg en kan worden volstaan met een standaardverantwoording a. De zones van de overige wegen in de omgeving reiken niet tot aan het plangebied. Dit komt ook naar voren in de beoordeling van de Brandweer Gelderland-Zuid, die als bijlage 3 bij de toelichting is gevoegd.

Transport over het spoor
Op circa 3.500 m ten zuiden van het plangebied is de spoorlijn Den Bosch - Nijmegen gelegen. Op grond van de afstand vormen het plaatsgebonden risico en het plasbrandaandachtsgebied geen invloed op de planontwikkeling. 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.

Verantwoording groepsrisico transport over wegen - A50
Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevinden zich binnen het invloedsgebied van de A50, een weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het daarmee gepaard gaande externe veiligheidsrisico over de weg is relatief laag (zie Beleidsvisie externe veiligheid Wijchen). De weg wordt gebruikt ter bevoorrading van langs de weg gelegen risicovolle inrichtingen.

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

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

Bestrijdbaarheid
Bestrijdbaarheid is de mate waarin een rampscenario door de brandweer te bestrijden is. De mate waarin uitvoering aan een aanvalsstrategie kan worden gegeven hangt af van de capaciteit van de brandweer (opkomsttijd en beschikbare blusmiddelen) en de bereikbaarheid van het incident. (opstelplaatsen).

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

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

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

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

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 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 vroegtijdig en expliciet worden meegewogen. In een ruimtelijk plan moet voldoende rekening zijn gehouden met water en watervoorzieningen. Het beoogde ruimtegebruik mag immers geen negatieve gevolgen hebben voor de waterhuishoudkundige situatie en vice versa. Dit moet zijn onderzocht en onderbouwd in de waterparagraaf van bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing. Overigens betreft de watertoets niet alleen het belang van de waterbeheerder, maar ook het gemeentelijk waterbelang. Voor onderhavig plan is de watertoets uitgevoerd en als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd. Omdat het functieverandering van een voormalige fietsenwinkel met werkplaats en bedrijfswoning betreft, komt uit de watertoets naar voren dat het waterschap geen belang heeft bij de procedure.

Waterparagraaf
De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap (of resultaat van de digitale watertoets) in de waterparagraaf verwerkt. Onderdelen van de waterparagraaf zijn: beschrijving beleidsuitgangspunten, waterhuiswaterhuishoudkundige situatie (oude en nieuwe situatie), motivering van meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan.

Huidig watersysteem

Geomorfologie
Het maaiveld van het plangebied bevindt zich ter hoogte van de voormalige fietsenwinkel met werkplaats en bedrijfswoning volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland op een hoogte van circa 7,4 m +NAP. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodem tot circa 2,5 m -mv uit siltige zeer tot matig fijn, zwak siltig en/of zwak humeus zand. Lokaal is van 0,4 m -mv tot 0,5 m -mv sterk zandige klei waargenomen. Vanaf circa 2,5 m -mv tot de maximaal geboorde diepte van circa 3,0 m -mv bestaat de bodem hoofdzakelijk uit zwak siltige of sterk zandige klei.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de grondwaterstand op circa 1,65 m -mv is gelegen. De gemiddelde hoogste grondwaterstand GHG bedraagt circa 1,2 m -mv. Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterwingebied of -beschermingsgebied.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem
In of nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied ligt in het peilgebied Bloemers met een zomer- en winterpeil van 5,75 m +NAP respectievelijk 5,45 m +NAP.

In de huidige situatie stroomt het afvalwater via aansluitleidingen af naar een pompput, die zich ten noorden van de voormalige fietsenwinkel binnen het perceel van De Dreef 5 bevindt. Vanaf daar wordt het water opgepompt naar het vrijvervalriool, een inspectieput ter hoogte van de Kerk van Hernen (Dorpsstraat).

Ecosysteem
Het plangebied ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland (Gelders Natuurnetwerk) en ook niet in een beschermingszone voor natte natuur. Wel maakt het plangebied onderdeel uit van de Groene Ontwikkelingszone. Zie verder subparagraaf 3.2.3.

Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

Waterbeleid
In de Strategische waternota van de gemeente Wijchen zijn de thema's en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven. Deze zijn ook onder punt 3 samengevat. In het kader van de watertoets moet een vertaalslag worden gemaakt naar de concrete plansituatie.

Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk rioleringsplan GRP, waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor rioolwater, hemelwater en grondwater. Het gemeentelijk waterbeleid is vooral gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid.

Zorgplichten
De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater dat binnen de gemeente vrijkomt (zie Wet milieubeheer artikel 10.33). Hemelwater moet door perceeleigenaren op eigen terrein worden verwerkt, tenzij dit redelijkerwijs niet kan worden gevergd en ook niet op het oppervlaktewater kan worden geloosd. Is dat laatste het geval, dan treedt de gemeentelijke zorgplicht voor inzameling en verwerking van overtollig hemelwater in werking (Waterwet artikel 3.5).

Wat betreft grondwater heeft de gemeente een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in openbaar gebied om structurele gevolgen van grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen danwel beperken, tenzij dit niet doelmatig is of een verantwoordelijkheid van provincie of waterschap (Waterwet artikel 3.6).

Waterschap
De gemeente Wijchen valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het Waterschap geeft in het kader van de Waterwet een vergunning af voor lozing van afvalwater op oppervlaktewater (Waterwet artikel 6.2) en in het kader van de Keur een ontheffing voor ingrepen in/nabij watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen.

Wateroverlast en volksgezondheid

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

Gevolgen voor het plan
Omdat de beoogde ontwikkeling functieverandering van een voormalige fietsenwinkel met werkplaats en bedrijfswoning naar twee twee-aaneen gebouwde woningen betreft, blijft het vloerpeil voor het bestaande hoofdgebouw ongewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie.

Het vloerpeil van de huidige winkelaanbouw ligt nagenoeg gelijk met het straatpeil ±2 cm. Doordat de winkelaanbouw wordt gesloopt en opnieuw wordt opgebouwd kan dit vloerpeil gelijk worden getrokken met het te renoveren 'achterdeel. Het bestaande 'achterdeel' en toekomstige vloerpeil van de gehele woning ligt hiermee op ca 15 cm (13 cm) hoger dan het straatpeil. Aangezien het hier om renovatie gaat zijn we gebonden aan dit bouwpeil en verbeteren we het vloerpeil t.o.v. de bestaande situatie. Om klimaatbestendig te zijn leggen de initiatiefnemers een greppel aan tussen de woning en de openbare weg. Het afschot van de aan te leggen verharding rondom beide woningen zal van de woningen af zijn.

Het vloerpeil van beide woningen moet volgens de ontwateringseisen van het waterschap overigens minimaal 1,0 boven de GHG liggen. De gemiddelde hoogste grondwaterstand GHG ligt op circa 1,2 m -mv. Op grond van de hierboven genoemde grondwaterstanden in combinatie met de maaiveldpeilen kan worden geconcludeerd dat in het plangebied kan worden voldaan aan de vereiste ontwateringsdiepte. Er is voldoende drooglegging aanwezig, gezien het zomer- en winterpeil in relatie tot de hoogte van het maaiveld.

Afkoppeling en waterberging

Beleidsuitgangspunten
De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden.

Hemelwater wordt zoveel mogelijk afgekoppeld van het rioleringsstelsel met de voorkeursvolgorde: 1. Benutting, 2. Bodeminfiltratie, 3. Vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater, 4. Afvoeren via rioolstelsel. Uitgangspunt bij nieuwbouw is aanleg van gescheiden hemelwater- en droogweerafvoer (HWA- en DWA-afvoer).

Hemelwater moet in beginsel op eigen perceel worden verwerkt. Wanneer hemelwaterberging niet op eigen perceel kan plaatsvinden en direct of indirect op het oppervlaktewater wordt geloosd, dan is het plan compensatieplichtig op grond van het waterschapsbeleid. De compensatieplicht 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.

In alle gevallen moet het adequaat functioneren van de infiltratie- of bergingsvoorziening voor hemelwater zijn gewaarborgd.

Gevolgen voor het plan
Ten behoeve van de toename van het verhard oppervlak moet watercompensatie gevonden worden binnen het plan. In onderstaande tabel is de toekomstige oppervlakte aan verharding afgezet tegen het bestaande verharde oppervlak op het voormalige bedrijfsperceel (de Dreef 5). Op het perceel de Dreef 7 vinden namelijk geen veranderingen plaats:

	Bestaande situatie	**Toekomstige situatie**	**Verschil**
Onverhard	2.215 m²	2.585 m²	+370 m²
Terreinverharding	770	400 m²	- 370 m²
Dakoppervlak	480	480 m²	-
Totaal	**3.465 m²**	**3.465 m²**	

Uit de tabel blijkt dat de verharding in de toekomstige situatie afneemt met circa 370 m². Er is geen sprake meer van een bergingsopgave. De situatie verbetert waterhuishoudkundig juist.

Ondanks dat er geen bergingsopgave is, zal het hemelwater afkomstig van de daken en verharde oppervlakte worden vastgehouden, geborgen en geïnfiltreerd binnen het perceel. Dit gaan de initiatiefnemers als volgt realiseren:

1. Vasthouden – toepassen regenton;
2. Bergen – zakgreppels/wadi, groen, indien noodzakelijk ondergrondse bergingsvoorziening toepassen;
3. Infiltreren – bestaande ondergrond is zand en heeft een goede infiltratiewaarde (K-waarde). Hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken, zoals daken, terreinen en wegen, wordt daarom binnen het plangebied geïnfiltreerd in de bodem.

Waterkwaliteit

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

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken wordt primair voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen, maar ook door beperking van de toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc.

Verontreinigd hemelwater afkomstig van daken en andere verharde oppervlakken wordt alleen afgevoerd via een zuiverende voorziening, zoals een bodempassage. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering.

Gevolgen voor het plan
Door het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen bij de bouw van de woningen wordt voorkomen dat het hemelwater wordt vervuild. Bovendien is in de bestaande situatie al sprake van afkoppeling van hemelwater. Het afvalwater van de nieuwe woning wordt afgevoerd naar de openbare riolering (drukriolering).

Natte natuurwaarden

Beleidsuitgangspunten
De gemeente streeft naar behoud van natuurwaarden en biodiversiteit. Natuurlijke grondwaterstanden worden behouden; de (natte) natuurwaarden sluiten hierop aan. Het bouwplan en

het toekomstige beheer van het plangebied geven geen verstoring van de vereiste (grond)waterkwaliteit en -kwantiteit.

Bij aanleg van open water moet worden gestreefd naar aanleg van natuurvriendelijke (en veilige) oevers. Het beheer mag geen verstoring geven van waterkwaliteit en biodiversiteit.

Gevolgen voor het plan
Het plangebied bevindt zich niet in een beschermingszone voor natte natuur. Het beleidsuitgangspunt is verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

Drinkwaterbesparing

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

Gevolgen voor het plan
Dit punt wordt nader uitgewerkt in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen. In ieder geval zal er een regenton worden toegepast voor het bewateren van de tuin bij de nieuw te realiseren burgerwoningen.

Beleving van water

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

Gevolgen voor het plan
Er bevindt zich geen oppervlaktewater in het plangebied. Er zal een regenton worden toegepast voor het bewateren van de tuin bij de nieuw te realiseren burgerwoningen.

Overweging & conclusie

In het plangebied vindt een afname van het verhard oppervlak plaats. Het is daarom niet noodzakelijk om compenserende waterberging te realiseren. Waterschap en gemeente adviseren positief over de beoogde ontwikkeling. Zoals eerder al aangegeven in deze paragraaf geeft het waterschap via de digitale watertoets aan (zie bijlage 4) dat zij geen belang heeft bij onderhavige ruimtelijke procedure omdat het functieverandering van bestaande bebouwing betreft.

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

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.

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

4.9.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In het kader van de sloop en herbestemming is een quickscan naar de aanwezige flora en fauna uitgevoerd. De resultaten zijn hieronder beknopt weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 5 bij de toelichting opgenomen.

Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt buiten de Natura 2000-gebieden en op ruime afstand tot deze gebieden. Het Natura 2000-gebied Rijntakken ligt het dichtst bij het plangebied. De meeste, directe invloeden worden door de afstand van ruim 6,2 km geabsorbeerd. Stikstof die vrijkomt tijdens zowel de aanleg- als de gebruiksfase is gezien de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling niet van invloed op het plangebied.

Wel is het plangebied gelegen binnen de Groene Ontwikkelingszone, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland van de provincie (zie verder subparagraaf 3.2.3). In paragraaf 2.2 is nader ingegaan op het landschappelijk inrichtingsplan. In dat plan zijn de volgende versterkingen meegenomen ten aanzien van de kernkwaliteiten van het gebied:

- doortrekken beukenhaag;
- aanplanten inheemse beplanting;
- aanplanten bloemenweide met inheemse soorten voor versterken biotoop voor vlinders;
- plaatsen insectenhotel;
- handhaven uilenkast;
- plaatsen vleermuis en huismuskasten;
- behouden fruitbomen.

Soortenbescherming
Wat betreft de soortenbescherming volgen de volgende conclusies uit het onderzoek:

Onderdeel	Overtreding Wet natuurbescherming	Nader onderzoek	Periode	Mitigatie
Flora	Nee	Nee		
Zoogdieren	Nee	Nee		
Amfibieën	Nee	Nee		
Reptielen	Nee	Nee		
Ongewervelden	Nee	Nee		
Broedvogels	Nee, mits de steenuilenkast niet wordt verwijderd en de steenuil geschikt leefgebied overhoudt.	Nee, alleen als de steenuilenkast wordt verwijderd of het functionele leefgebied van de steenuil sterk wordt aangetast is naderonderzoek naar het gebruik van het gebied door de steenuil noodzakelijk.	Conform soortenstandaard Steenuil Bij12.	In standhouden tuinen en nestlocatie.
Vissen	Nee	Nee		
Vleermuizen	Ja, woning en schuur zijn in potentie geschikt voor vleermuizen.	Ja, jaarrond onderzoek bij werkzaamheden aan daken en muren.	Conform vleermuisprotocol 2021	Intact laten van de daken en de muren en daken van binnenuit isoleren.

Gezien voorgaande conclusies is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 6 bij de toelichting gevoegd.

Het onderzoek wijst uit dat er één zomerverblijf van de gewone dwergvleermuis in de te verbouwen woning aanwezig is. Dit verblijf is bij de dakkapel aan de zuidzijde gesitueerd. Kraam, paar- of winterverblijven zijn niet aangetroffen.

Er zijn geen vliegroutes vastgesteld nabij de woning. Vleermuizen passeerden de locatie wel, vooral rosse vleermuizen, maar deze soort volgt geen speciale route en vloog hoog over. De bosvleermuis kwam aanvliegen uit de richting van het kasteel en was waarschijnlijk bezig met een jachtronde.

Bij de onderzoeken zijn geen essentiële foerageergebieden van vleermuizen vastgesteld. Bij het onderzoek zijn foeragerende gewone dwergvleermuizen en rosse vleermuizen aangetroffen. De rosse vleermuis heeft geen binding met de locatie en jaagt boven de omringende open gebieden. Bij de verbouwing van de woning blijven de beplantingen grotendeels intact. Hierdoor gaat er geen essentieel foerageergebied verloren. De aanwezige soorten kunnen normaal blijven foerageren.

De Wet natuurbescherming wordt bij de renovatie van de woning alleen wat betreft een verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis overtreden. Daarom is een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Voor de gewone dwergvleermuis moeten maatregelen worden getroffen om effecten te voorkomen. Gezien de voorgaande onderzoeken en het nog op te stellen projectplan is er geen reden om aan te nemen dat de benodigde ontheffing(en) niet verkregen zouden kunnen worden.

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoering 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 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.

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'.

4.10.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Archeologie

Volgens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Wijchen ligt het plangebied in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Voor gronden met een middelmatige archeologische verwachtingswaarde geldt dat voor bodemingrepen groter dan 120 m^2 of die dieper reiken dan 0,3 m archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Bovendien is het plangebied gelegen ter plaatse van een zone die op de kaart is aangeduid als een gemeentelijke vindplaats. Net ten zuiden van het plangebied zijn in het verleden archeologische onderzoeken uitgevoerd, die tot resultaten hebben geleid.

Omdat de beoogde ontwikkeling bestaat uit functieverandering van een bestaand bedrijfs- c.q. winkelpand met bedrijfswoning naar twee twee-aaneen gebouwde woningen, en er in die zin geen nieuwe bodem geroerd wordt, hoeft er geen nader archeologisch onderzoek plaats te vinden.

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

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.

Omdat de beoogde ontwikkeling bestaat uit functieverandering van een bestaand bedrijfs- c.q. winkelpand met bedrijfswoning naar twee twee-aaneen gebouwde woningen veranderen de cultuurhistorische gebiedswaarden eigenlijk nauwelijks.

Net ten noorden van het plangebied bevindt zich wel het rijksmonumentale kasteel Hernen. Echter, omdat ruimtelijke ontwikkeling beperkt is tot de functieverandering van al bestaande bebouwing op het perceel, en er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaatsvindt, doet de ontwikkeling geen afbreuk aan de 'biotoop' rondom het kasteel.

Er zal zelfs sprake zijn van een lichte verbetering, maar dat zit hem dan voornamelijk in het verdwijnen van de bedrijfsmatige functie ter plaatse, het afnemen van de oppervlakte aan terreinverharding en het vergroenen van het perceel aan de straatzijde.

Tevens is het hoofdgebouw op de waarderingskaart aangeduid als karakteristiek/ beeldbepalend gebouw. Het betreft hier een vrij gaaf agrarisch complex met winkel, waarbij het hoofdgebouw in de stijl van de Delftse School is gerealiseerd. De in latere jaren aangebouwde winkel aan de voorzijde, doet echter afbreuk aan de cultuurhistorische waarde. Deze uitbouw aan de straatzijde wordt daarom vervangen door een meer passende uitbouw aan de voorzijde in de vorm van een kilkeper.

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

4.11 Leidingen

4.11.1 Regelgeving

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

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

4.11.2 Doorvertaling bestemmingsplan

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

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

4.12 Duurzaamheid

De gemeente Wijchen heeft de ambitie om energieneutraal te zijn in 2040. Beide twee-aaneen gebouwde woningen in het bestaande hoofdgebouw worden duurzaam en energiezuinig. Het verduurzamen vindt op de volgende wijze plaats:



Isoleren woning

- De 'winkelaanbouw' wordt minstens geïsoleerd met een Rc-waarde volgens bouwbesluit 2012 nieuwbouw;
- Het bestaande hoofdgebouw wordt als volgt geïsoleerd:
  1. Het (schuine) dak wordt voorzien van isolatiedakplaten.
  2. De spouwmuren worden geïsoleerd via spouwmuurisolatie aangevuld met geïsoleerde voorzetwanden (hierdoor blijft de karakteristieke buitengevel behouden).
  3. De bestaande niet geïsoleerde betonvloeren worden vervangen door een geïsoleerde betonvloer met daarop een afwerkvloer waarin een laagtemperatuurvloerverwarming is opgenomen.

Vervangen ramen

- In het hoofdgebouw worden alle bestaande ramen met enkel glas vervangen door minimaal HR++glas.
- Waar mogelijk blijven de bestaande houten kozijnen behouden en worden de sponningen aangepast op isolerende beglazing;

Aanbrengen warmtepomp

- Beide woningen in het hoofdgebouw worden voorzien van een warmtepomp.

Behouden draagstructuur

- De draagstructuur en buitengevels van het hoofdgebouw worden gehandhaafd.

Aanbrengen zonnepanelen

- Het dak wordt voorzien van zonnepanelen aan de zuidzijde minimaal 25 stuks (gezamenlijk) van minimaal 320 WP/st;

Vervangen verlichting

- Bestaande verlichting is veelal nog gloeilampen en tl-buizen deze worden vervangen door Ledlampen.

Afkoppelen hemelwater

- Het hemelwater afkomstig van de daken en verharde oppervlakte zal worden vastgehouden, geborgen en geïnfiltreerd binnen het perceel. Dit gaan de initiatiefnemers als volgt realiseren:
  1. Vasthouden – toepassen regenton;
  2. Bergen – zakgreppels/wadi, groen, indien noodzakelijk ondergrondse bergingsvoorziening toepassen;
  3. Infiltreren – bestaande ondergrond is zand en heeft een goede infiltratiewaarde (K-waarde).

Verhardingen verwijderen

- De grote oppervlakte aan verharding aan de voorzijde van de woning (voormalige parkeerterrein) wordt vervangen door groen. Dit heeft een positief effect op de infiltratie van water en stimuleert biodiversiteit.

Natuurinclusief bouwen
Op het gebied van natuurinclusief bouwen worden de volgende maatregelen toegepast:

- Aanbrengen beukenhaag als hop over langs doorgaande weg. Deze natuurlijke barrière zorgt ervoor dat o.a. de laagvliegende steenuilen minder snel worden aangereden door het verkeer;
- Inzaaien kruidenmengsel. Dit stimuleert de biodiversiteit, te denken valt aan bestuivende insecten als vlinders, bijen en zweefvliegen. Ook voorzien de initiatiefnemers hiermee de steenuil van extra voedsel, deze vangt immers grote insecten;
- Nestkasten ophangen voor huismus;
- Behouden imkerij. Momenteel is een imker actief op het woonperceel aan de Dreef 7. De imker kan deze plek blijven gebruiken voor de diverse bijenvolken;
- Behouden diverse fruitbomen. Dit draagt bij aan de voedselvoorraad voor diverse insecten en vogels waaronder de steenuil;
- Aanplanten van seizoen wisselende beplanting. Hierdoor is de voedselvoorraad het grootste deel van het jaar gewaarborgd;
- Handhaven huidige steenuilenkast;
- Ophangen minimaal 5 vleermuiskasten binnen het perceel;
- Maken en plaatsen van insectenhotel van vrijkomende materialen (dakpannen, riet, bakstenen, etc.).

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.13.1 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.

4.13.2 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 één wooneenheid toeneemt (2 nieuwe burgerwoningen minus 1 bestaande bedrijfswoning), 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. 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 Wonen - 1
De gronden met de bestemming 'Wonen - 1' 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:** de hoofdregel is dat binnen een bestemmingsvlak maximaal 1 woning is toegestaan. In het bouwvlak in dit bestemmingsplan is in afwijking hiervan een twee-aaneen gebouwde woning mogelijk.
- **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 4 Waarde - Archeologie 2
De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' 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 5 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied
Middels deze dubbelbestemming worden cultuurlandschappen met een middelhoge, hoge en zeer hoge waarde 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.

Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol pand
Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de panden die vanwege hun cultuurhistorische waarde bescherming behoeven. Deze panden zijn niet in het kader van de beleidsnota geïnventariseerd maar in het kader van een 'quickscan Architectuur en stedenbouw wederopbouw' en in het 'monumenten inventarisatie programma (MIP)'.

De bescherming van de cultuurhistorisch waardevolle panden heeft vorm gekregen door een vergunningplicht voor het geheel of gedeeltelijk slopen van bebouwing.

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.

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 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. Er zijn geen vooroverlegreacties ingediend.

6.2.2 Ontwerpfase

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 23 juni 2022 tot en met woensdag 3 augustus 2022 (gedurende zes weken) ter visie gelegen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend.

6.2.3 Vaststellingsfase

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

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

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 3 Advies brandweer externe veiligheid

Bijlage 4 Digitale watertoets

Bijlage 5 Quickscan Natuuronderzoek

Bijlage 6 Nader Natuuronderzoek

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan de Dreef 5 - 7 Hernen met identificatienummer NL.IMRO.0296.BGBBPDreef5en7-VG01 van de gemeente Wijchen;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

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 onder meer 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 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;

1.34 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;

1.35 omgevingsvergunning

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

1.36 ondergeschikte functie

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

1.37 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;

1.38 paardenbak

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

1.39 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 dat 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 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;

1.43 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;

1.44 waterhuishoudkundige doeleinden

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

1.45 woning/ wooneenheid

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

1.46 wonen

het verblijven van één huishouden in een woning;

1.47 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

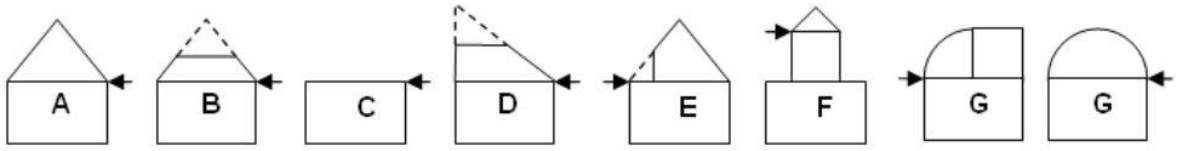
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

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 Wonen - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 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 3.5.1, 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. waterhuishoudkundige doeleinden;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals perceelsontsluitingen, tuinen en erven en overeenkomstig de in sublid 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

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

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 moet 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 3.5.2.

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bebouwing

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

3.2.2 Situering

a. Indien in een bestemmingsvlak één of meerdere bouwvlakken zijn aangeduid, zijn gebouwen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', waarbij per bouwvlak maximaal 1 woning mag worden opgericht.

3.2.3 Maatvoering

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

Hoofdgebouw van de woning	**Maximum**
goothoogte	6,0 m
(bouw)hoogte	10,0 m
inhoud	zie sublid 3.2.5

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	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
oppervlakte paardenbakken	1.200 m²

3.2.4 Bouwwijze

In afwijking van en in aanvulling op het bepaalde in sublid 3.2.3, geldt ter plaatse van de onderstaande aanduiding(en) het volgende:

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

3.2.5 Inhoud

Met betrekking tot de inhoud van woningen geldt het volgende:

a. indien de bestaande inhoud van een woning kleiner is dan 350 m³ dan mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan 450 m³;
b. indien de bestaande inhoud van een woning groter is dan 350 m³ maar kleiner dan 450 m³ dan mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan 600 m³;
c. indien de bestaande inhoud van een woning groter is dan 450 m³ maar kleiner dan 800 m³, dan mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan 800 m³;
d. indien de bestaande inhoud van de woning 800 m³ of meer dan 800 m³ bedraagt, dan mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan de bestaande inhoud;
e. voor zover het een gesplitste woning betreft, geldt de inhoud van voor de splitsing voor de gesplitste woningen gezamenlijk als totale maximale inhoud;
f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m3)' mag de inhoud van een woning niet meer bedragen dan met deze aanduiding is aangegeven.

3.2.6 Herbouw

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

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

3.2.7 Zwembaden

In afwijking van het bepaalde in sublid 3.2.3 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.

3.2.8 Ondergronds bouwen

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

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning maatvoering

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 3.2.3 om de voorgeschreven goot- en bouwhoogte met 10 % van de voorgeschreven hoogte te verhogen.

3.3.2 Omgevingsvergunning inhoud woning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 3.2.3 teneinde de toegestane inhoud van de woningen te vergroten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 1.000 m³;
b. de voorgeschreven goot- en bouwhoogte mag met maximaal 10 % van de voorgeschreven maatvoering worden verhoogd;
c. de rayonarchitect/ dorpsbouwmeester dient om advies gevraagd te worden met betrekking tot de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van het voornemen;
d. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan;
e. 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;
f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

3.3.3 Omgevingsvergunning kleine windturbines

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 3.2.3 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.

3.3.4 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 3.2.6 onder b teneinde de voorgevel te kunnen plaatsen buiten de (voormalige) voorgevelrooilijn, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

3.3.5 Omgevingsvergunning t.b.v. kapschuur

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 3.2.3 voor zover het de maximum goothoogte van bijgebouwen bij de woning betreft, om een maximum goothoogte van 4,5 m aan één zijde te kunnen toestaan ten behoeve van een zogenaamde kapschuur (schuur met ongelijke goothoogte) met dien verstande 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.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Gebruik overeenkomstig de bestemming conform lid 3.1 is enkel toegestaan onder de voorwaarde dat er binnen een termijn van maximaal 1 jaar na ingebruikname van de woningen uitvoering is gegeven aan de aanleg en vervolgens instandhouding van het landschappelijke inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 of een vergelijkbaar landschappelijk inpassingsplan ter beoordeling van het bevoegd gezag.

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

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

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in sublid 3.1.1 onder c. om 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.

3.5.2 Omgevingsvergunning aan huis verbonden bedrijfsactiviteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 3.4.1 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 moet afgestemd zijn op de bestaande infrastructuur;
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 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 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.

4.2 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 groter dan 120 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. In afwijking van het gestelde onder a hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als bedoeld onder a te overleggen, indien:
    1. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder bestaande ondergrondse kelders), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
    2. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering;
    3. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
    4. naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
c. Indien uit het onder a genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in b onder 4, blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

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

4.3.1 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.

4.3.2 Uitzonderingen

Het in sublid 4.3.1 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.

4.3.3 Verlening

a. de in sublid 4.3.1 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.

4.3.4 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.

4.4 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 5 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 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.

5.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

De cultuurhistorisch waardevolle gebieden als bedoeld in sublid 5.1.1 betreffen de gebieden die zijn opgenomen in de Cultuurhistorische waarderingskaart, zoals deze zijn opgenomen in de bijlage bij het bestemmingsplan Parapluplan 'Cultuurhistorie', en zijn aangeduid als cultuurlandschappelijke waardering zeer hoog, hoog en middelhoog. De waardering van deze gebieden is gebaseerd op de beleidsnota 'Samen in verscheidenheid' en in het bestemmingsplan Parapluplan 'Cultuurhistorie' nader beschreven.

a Oude bebouwingslinten en historische wegen en waterlopen

Onder de gebieden zoals genoemd in sublid 5.1.2 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.

5.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen gelet op het bepaalde in lid 5.1 nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing.

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

5.3.1 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 5.3.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

5.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in sublid 5.3.1 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.

5.3.3 Verlening

De in sublid 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover voldaan wordt aan de criteria gesteld in sublid 5.3.4.

5.3.4 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 5.1 bedoelde gronden.

Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol pand

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

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

6.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

De waardering van de in sublid 6.1.1 bedoelde gebouwen is gebaseerd op de inventarisatie zoals dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan Parapluplan 'Cultuurhistorie' is opgenomen.

6.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.2.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor slopen) gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen.

6.2.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in sublid 6.2.1 vervatte verbod geldt niet voor sloopwerkzaamheden:

a. ingevolge een aanschrijving van het bevoegd gezag;
b. die het normale onderhoud betreffen;
c. die van ondergeschikte betekenis zijn. Het slopen is van ondergeschikte betekenis indien burgemeester en wethouders dit schriftelijk hebben verklaard;
d. die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren.

6.2.3 Toetsen aan aanwezige waarden

Een omgevingsvergunning voor het slopen kan worden verleend, indien bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het geheel of gedeeltelijk slopen een bouwhistorisch onderzoek is overgelegd. Dit bouwhistorisch onderzoek voldoet aan de richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek zoals als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan Parapluplan 'Cultuurhistorie' is opgenomen. Uit dit bouwhistorisch onderzoek volgt dat:

a. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm en karakteristiek elementen (zoals bijvoorbeeld het gevelbeeld) van de bebouwing, of
b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld, of
c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is, of
d. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Een bouwhistorisch onderzoek is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegde gezag uit de aanvraag om vergunning in voldoende mate volgt dat voldaan wordt aan het gestelde onder a tot en met d.

6.2.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Het bevoegd kan één of meerdere voorwaarden verbinden aan de in sublid 6.2.1 bedoelde omgevingsvergunning teneinde de cultuurhistorische waarden te beschermen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergeschikte bouwdelen

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

8.2 Afwijkende maatvoering

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

8.3 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt dat:

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

Type woning	**Parkeernorm**
Vrijstaande woning	2,7 parkeerplaatsen per woning
Twee-aaneengebouwde woning	2,6 parkeerplaatsen per woning

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 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.

10.2 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'de Dreef 5 - 7 Hernen'

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijk inrichtingsplan