

# Bestemmingsplan

Toelichting De Passerot 18 te Wijchen (007-596)

Gemeente Wijchen

POUDEROYEN compagnons
vormgeving van stad en land

# BESTEMMINGSPLAN

Toelichting De Passerot 18 te Wijchen (007-596)

Gemeente Wijchen

| | |
|---|---|
| Inhoud | : Toelichting |
| Projectnummer | : 007-596 |
| Profitmanagernummer | : P182726.002 |
| Opdrachtgever | : Talis Woondiensten |
| Opsteller | : de heer ir. L.A.W. van Berkel |
| Status | : vastgesteld |
| Datum | : 28 augustus 2020 |

POUDEROYEN compagnons
vormgeving van stad en land

Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

## INHOUD BLZ


**1. INLEIDING ..... 1**

1.1. Aanleiding en doelstelling ..... 1
1.2. Plangebied ..... 1
1.3. Vigerend bestemmingsplan ..... 2
1.4. Beleidskeuze en afstemming met de omgeving ..... 2
1.5. Leeswijzer ..... 4

**2. PLANGEBIED EN PLANVOORNEMEN ..... 5**

2.1. Voorafgaand proces ..... 5
2.2. Ruimtelijke structuur ..... 5
2.3. Voornemen ..... 7
2.4. Afwijking vigerend bestemmingsplan ..... 8

**3. BELEIDSKADERS ..... 9**

3.1. Rijksbeleid ..... 9
Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ..... 9
Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ..... 9
Bro; ladder voor duurzame verstedelijking ..... 9
3.2. Provinciaal beleid ..... 10
3.3. Gemeentelijk beleid ..... 13
Strategische Visie Wijchen 2025 ..... 13
Structuurvisie Wijchen ..... 13
Nota Ruimtelijke Kwaliteit ..... 14
Woonvisie Wijchen 2015 Thuis in Wijchen ..... 14
3.4. Conclusie ..... 15

**4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN ..... 16**

4.1. Archeologie en cultuurhistorie ..... 16
Archeologie ..... 16
Cultuurhistorie ..... 18
4.2. Leidingen ..... 19
4.3. Milieu ..... 19
Bedrijven en milieuzonering ..... 19
Bodem ..... 20
Externe veiligheid ..... 21
Geluid wegverkeer ..... 26
Geur ..... 28
Luchtkwaliteit ..... 29
4.4. Natuur ..... 30
4.5. Parkeren ..... 31
4.6. Waterhuishouding ..... 33

**5. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID ..... 40**

5.1. Economische uitvoerbaarheid ..... 40
5.2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid ..... 40
Zienswijzen ..... 40

**6. JURIDISCHE REGELING ..... 41**

6.1. Algemene plansystematiek ..... 41
6.2. De bestemmingen ..... 41

**BIJLAGE(N) bij toelichting**

Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan De Passerot
Bijlage 2 Archeologisch onderzoek
Bijlage 3 Bodemonderzoek
Bijlage 4 Quickscan externe veiligheid
Bijlage 5 Berekening buisleidingen externe veiligheid
Bijlage 6 Verantwoording groepsrisico externe veiligheid
Bijlage 7 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 8 Quickscan Natuurwetgeving
Bijlage 9 Watertoets
Bijlage 10 Beoordeling bodemonderzoek door ODRN

# 1. INLEIDING

## 1.1. Aanleiding en doelstelling

De aanleiding voor het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is het voornemen van Talis om op deze voormalige intensieve veehouderijlocatie een viertal vrijstaande woningen te realiseren en de tuin van de woning aan de Passerot 16 te verruimen.

Aan De Passerot 18 te Wijchen is een voormalige agrarisch bedrijfslocatie gesaneerd. De eigenaar van het terrein – tevens initiatiefnemer Talis - is voornemens hier vier vrijstaande woningen op te richten. Dit naar aanleiding van de afstemming die heeft plaatsgevonden tussen Talis en de gemeente. De locatie is eerder aangekocht en gesaneerd, met een grotere gebiedsontwikkeling in het vooruitzicht. Nu dit niet langer actueel is, is een verantwoorde herinvulling van de locatie noodzakelijk.

Op verzoek van de gemeente heeft Talis een visie laten uitwerken, voor het besproken programma van 4 woningen, op een wijze die aansluit bij de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristieken van de locatie. De visie is tot stand gekomen op basis van een keuze van een voorkeursmodel uit een voorafgaande modellenstudie. Hierover heeft eind 2018, begin 2019 afstemming plaatsgevonden met de omwonenden. De daarin besproken wensen en ideeën zijn, voor zover dat voor Talis mogelijk is, verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

Om de ontwikkeling van de woningen en de verruiming van de tuin bij nummer 16 mogelijk te maken, is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld.

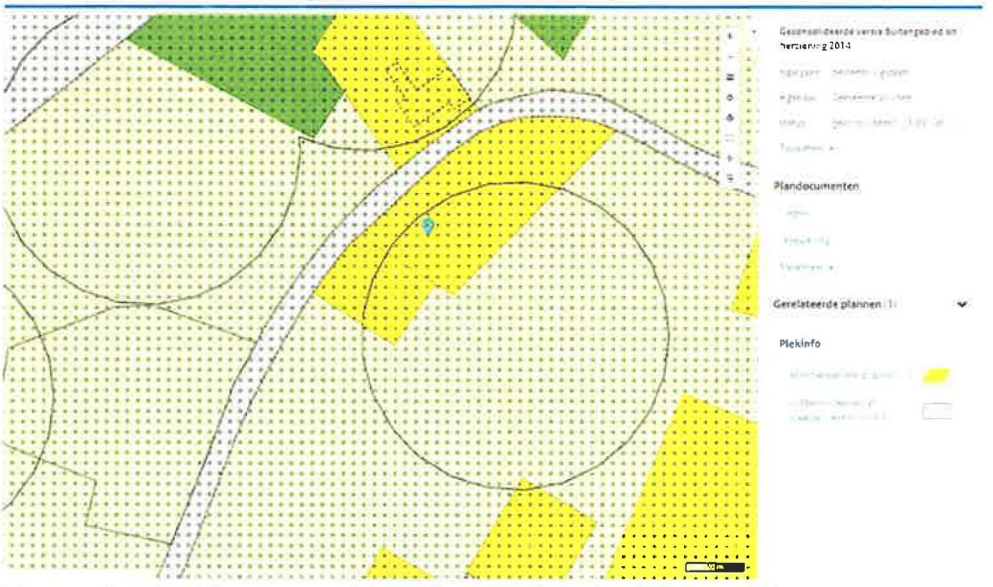
## 1.2. Plangebied

De planlocatie ligt aan De Passerot, een weg in de dorpsrand van Wijchen. In de omgeving van de planlocatie staan oudere boerderijen gecombineerd met jongere bebouwing. Door de 'verkleuring' van dit stukje landelijk gebied naar karnrandzone, is in de omgeving een verhoogde bebouwingsdichtheid ontstaan. (Voormalige) boerderijen staan op ruime erven, de recentere woningen hebben soms kleine percelen. Het gebied is voor het overige kleinschalig en heeft een gemengd karakter, dat wordt bepaald door het agrarische en hobbymatige gebruik en de vele weiden, bospercelen, groensingels etc. De Passerot is een kleine enclave die wordt omsloten door de rijksweg A326 aan de noord- en westzijde, de belangrijkste invalswegen van Wijchen Randweg Noord (zuidzijde) en het Kavelpad (oostzijde).

De kadastrale percelen waar voorliggend bestemmingsplan op is gericht, zijn de percelen 2240 en 2241. De omvang van deze 2 percelen bij elkaar bedraagt 7991 m2. De planlocatie bevat tevens het perceel De Passerot 16 (aan de westzijde) en het plangebied grenst aan nummer 22 (aan de oostzijde). In het kader van voorliggend plan wordt een deel van de gronden verkocht aan de bewoners van Passerot 16. Het bestemmingsplan bevat een regeling voor bijgebouwen bij deze woning, zodat voor de bestaande woning met tuin en de toe te voegen gronden ook de woonbestemming gaat gelden.

## 1.3. Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie maakt deel uit van diverse bestemmingsplannen. Het plan Buitengebied Wijchen (vastgesteld 31-01-2013) en het daaropvolgende facetplan Buitengebied herziening 2014 (vastgesteld 16-10-2014) zijn beide onherroepelijk en zijn samengevoegd tot het Geconsolideerde versie Buitengebied en herziening 2014 (23-02-2015). Daarin is de planlocatie bestemd als woonlocatie (bestemming wonen-1) en agrarisch gebruik. Tevens zijn archeologische dubbelbestemmingen (1 en 2) opgenomen waarmee mogelijk aanwezige archeologische resten zijn beschermd.




*Fragment verbeelding geconsolideerd bestemmingsplan buitengebied.*

Tevens geldt voor het gehele plangebied het Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen, vastgesteld op 03-05-2017. De cultuurhistorisch waardevolle gebieden die in dit plan zijn bestemd, betreffen de gebieden die zijn opgenomen in de Cultuurhistorische waarderingskaart, zoals deze is opgenomen in de bijlage bij dit parapluplan, 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 Bijlage 2 bij de regels nader beschreven. Zowel archeologie als cultuurhistorie komen in deze plantoelichting nader aan bod.

## 1.4. Beleidskeuze en afstemming met de omgeving

Op dinsdag 13 november 2018 hebben de gemeente Wijchen en woningcorporatie Talis, tijdens een informatieavond aan de omwonenden het plan toegelicht voor de locatie De Passerot 18. Nadien, op dinsdag 11 december 2018, heeft er een gesprek plaats gevonden tussen de wethouder Geert Gerrits en een vertegenwoordiging van de omwonenden. Tijdens deze bijeenkomst heeft de wethouder een toelichting gegeven en is toegelicht dat Talis contact zal zoeken met de omwonenden om het gesprek aan te gaan over hoe de 4 woningen het best kunnen worden ingepast. Daarop heeft op dinsdag 15 januari 2019 het gesprek met de omwonenden een vervolg gekregen om te horen welke ideeën en wensen de omwonenden hebben met betrekking tot de invulling van de locatie met vier vrijstaande woningen.

Tijdens deze bijeenkomst zijn er geen wezenlijk nieuwe of afwijkende ideeën en wensen geuit met betrekking tot de invulling van de locatie Passerot 18 door de omwonenden. Wat de omwonenden wel naar voren wilden brengen is, dat er eerst door de gemeente Wijchen onderbouwd moet worden waarom er vier woningen op deze locatie mogen komen, zoals ook besloten is door het college, om in principe medewerking te verlenen aan het plan van Talis om de ontwikkeling van vier woningen op deze locatie mogelijk te maken en in afstemming met de direct omwonenden, aan de hand van de visie van Talis, het plan verder uit te werken. In dat kader zijn onderstaande aspecten nog nader toegelicht.

Motivatie 4 vrijstaande woningen

Het dossier "Passerot 18" ligt al sinds 2004 bij zowel gemeente als Talis op de plank. De gemeente heeft de toenmalige konijnenfokkerij op deze locatie uitgekocht in verband met geuroverlast in de directe omgeving en het perceel doorverkocht aan Talis om daar als gezamenlijke intentie sociale woningbouw te realiseren. Deze plannen hebben nooit doorgang gevonden. Talis kan de grond niet inzetten voor een maatschappelijke functie (bijvoorbeeld sociale woningbouw) en wil de grond dus verkopen. Daarom heeft Talis opnieuw naar de locatie gekeken en het onderhavige plan voor dit gebied opgesteld. Het perceel is bijna 8000 m2 groot en gaat ruimte bieden aan vier woningen. Deze woningen worden in een erfachtige opzet gerealiseerd. De erfachtige opzet bestaat uit een "hoofdgebouw" in de bocht, met daaromheen een drietal "bijgebouwen", die gezamenlijk het erf vormen.

Aangezien de huidige locatie Passerot 18 er op dit moment erg verpauperd uitziet met de verlaten stallen waar gedeeltelijk sloop van agrarisch bebouwing heeft plaatsgevonden, is er nog steeds sprake van functieveranderingsbeleid. De fundering van de stallen is immers nog niet (geheel) verwijderd. Het functieveranderingsbeleid (De nota functieverandering buitengebied) is deels verankerd in het bestemmingsplan Buitengebied. Bij de bestemming "agrarisch" is door de raad een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college om, met in acht neming van het VAB beleid, de bestemming te wijzigen van "agrarisch" naar "wonen". Naast de bebouwing wordt dan ook de bestemming gesaneerd. Doelstelling van het VAB beleid is immers het stimuleren van de sloop van in ongebruik geraakte voormalige agrarische opstallen. Dit is hier aan de orde.

Op grond van artikel 3.1.2 'Sloop en vervangende nieuwbouw' van de Notitie functieverandering buitengebied is functieverandering naar wonen mogelijk door sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen en herbouw van een woongebouw. Uitgangspunt hierbij is dat één woongebouw of maximaal twee woongebouwen met meerdere wooneenheden wordt gerealiseerd ter grootte van maximaal 50% van de gesloopte agrarische bebouwing. Op de locatie Passerot 18 is ruim 2.500 m² aan voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Voor de locatie Passerot 18 houdt dit in dat 1.250 m² (2.500 m² x 50%) in twee woongebouwen met meerdere wooneenheden mag worden teruggebouwd. Uitgaande van c.a. 100 m²/wooneenheid kunnen er 12 wooneenheden in twee gebouwen worden teruggebouwd. Vervolgens kan op grond van dit artikel in plaats van één of twee woongebouwen één of twee vrijstaande woningen worden gebouwd. Het is mogelijk om bij sloop van minimaal 750 m² bedrijfsbebouwing één vrijstaande woning te realiseren in plaats van een woongebouw.

Indien 1.500 m² of meer aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, kunnen ter plaatse twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd.

Op grond van deze regeling en gelet op de sloopopgave van Passerot 18 zijn er dus twee mogelijkheden voor vervangende nieuwbouw. Enerzijds de nieuwbouw van twee woongebouwen met 12 wooneenheden of anderzijds de nieuwbouw van vrijstaande woningen. De sloopopgave (2.500 m²) van Passerot 18 is meer dan ruim voldoende en ook legitiem voor de bouw van drie vrijstaande woningen. Daarnaast mag de bestaande bedrijfswoning herbouwd worden.
De nu gekozen opzet past stedenbouwkundig prima in de structuur van het gebied. Een verdere afschaling van het programma (minder woningen of een programma in de vorm van twee woongebouwen met meerdere wooneenheden) doet geen recht aan de aard en omvang van het plangebied (bijna 8000 m2).

De direct omwonenden zijn reeds langer kritisch ten opzichte van de ontwikkelingen in de buurt. Uit gesprekken in 2009 en 2010 tussen de gemeente Wijchen en de buurt is geen consensus naar voren gekomen over een mogelijke ontwikkeling die op draagvlak zou kunnen rekenen. Recent hebben enkele omwonenden hun zorgen geuit over toename van de gebruiksdruk in het gebied als gevolg van mogelijke woningbouw. Derhalve is in voorliggend bestemmingsplan toegelicht welke effecten verwacht mogen worden die voor de omgeving relevant zijn, zoals een verkeerstoename, een goede parkeeroplossing, veilige ontsluiting etc. Tegelijkertijd zijn er andere omwonenden die een kleinschalige ontwikkeling in de vorm van een beperkt aantal woningen als prima passend beschouwen en zien als een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, zolang het maar geen opmaat is voor verdergaande verstedelijking in het gebied.

## 1.5. Leeswijzer

In voorliggende toelichting wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk 2 het plangebied en het planvoornemen beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleid van de verschillende overheden dat van toepassing is. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van milieu- en omgevingsaspecten. Ten slotte komen in het vijfde en zesde hoofdstuk de juridische vertaling in de regels en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

# 2. PLANGEBIED EN PLANVOORNEMEN

## 2.1. Voorafgaand proces

Op het perceel aan de Passerot 18 was vroeger een konijnenfokkerij gevestigd. Dat bedrijf veroorzaakte veel overlast waardoor de gemeente zich in 2004 genoodzaakt zag het perceel te kopen en het bedrijf op te heffen. Dit mede om het gebied als woningbouwlocatie te kunnen ontwikkelingen aangezien de Passerot in de KAN woningbouwconcessie was aangewezen als woningbouwlocatie. Na aankoop door de gemeente is het perceel doorverkocht aan Talis, met als gezamenlijke intentie om hier woningbouw te realiseren. In 2009 heeft de gemeenteraad aangegeven open te staan voor een herontwikkeling in de vorm van maximaal 4 grondgebonden woningen en het college opdracht gegeven om met de belanghebbenden in overleg te gaan om draagvlak voor deze plannen te creëren (beslisnota Passerot 09RZ295).

Het nu voorliggende plan voorziet vanuit stedenbouwkundig oogpunt in een passende invulling. Op ambtelijk niveau zijn er al diverse gesprekken met Talis gevoerd. Na een grofmazige opzet is het plan van Talis uitgewerkt in onderhavig plan. Het perceel is bijna 8000 m2 groot en gaat ruimte bieden aan vier woningen. Deze woningen worden in een erfachtige opzet gerealiseerd. De erfachtige opzet bestaat uit een "hoofdgebouw" in de bocht, met daaromheen een drietal "bijgebouwen", die gezamenlijk het erf vormen. Een deel van het perceel zal op verzoek van de buren (Passerot 16) aan hen verkocht worden. Het nu voorliggende plan wordt door Talis ruimtelijk en exploitatie-technisch als haalbaar beschouwd.

## 2.2. Ruimtelijke structuur

De planlocatie bevindt zich in het landelijk gebied; het kernrandgebied van Wijchen. Aan de oost en zuidzijden hiervan liggen sportvelden en woonbuurten van Wijchen. De woonbuurten om de planlocatie heen zijn Achterlo, Noord en Woezik. De buurten Achterlo en Noord kennen een duidelijk planmatig ontworpen stempelstructuur. Deze buurten zijn dan ook wel wat ouder dan de buurt Woezik waar nabij het plangebied een bebouwingslint is gerealiseerd naar de wijk, met modernere woningen. Aan de grenzen van deze buurten liggen de hoofdwegen; de ruimtelijke structuurdragers op kernniveau. Deze wegen scheiden de buurten en de planlocatie van elkaar. Door de sterk zonerende werking van de hoofdwegen is het ruimtelijk beeld rond het plangebied De Passerot en de bebouwde gebieden aan de overzijde van de hoofdwegen sterk afwijkend en heeft de planlocatie en haar omgeving een meer groen beeld behouden.
Doordat het gebied rond De Passerot vrij kleinschalig is en direct grenst aan woongebieden, heeft het de karakteristieken aangenomen van een kernrandgebied. Daarin komen kleine agrarische percelen, bospercelen, andere groenelementen en bebouwde erven gemengd voor.
Tussen de oudere (voormalige) agrarische bedrijfserven komen ook meer recente woonpercelen voor. Het gebied is onderdeel van een landschappelijke zone waarin oudere rivierduincomplexen voorkomen. Als gevolg daarvan is ook rond De Passerot nog her en der een glooiing of hoogteverschil in het landschap aanwezig. De planlocatie is geheel vlak gelegen en is in het verleden bij de aanleg van de voormalige boerderij geheel geëgaliseerd.



*Luchtfoto situatie 2005 (voor sanering van de veehouderij)*

Het plangebied bestaat momenteel uit allerlei restanten van het voormalige agrarische bedrijf, waaronder de fundamenten van de voormalige bedrijfsbebouwing en verhardingsplaten.

Doordat de locatie de afgelopen jaren slechts beperkt is onderhouden, maakt het momenteel een verwilderde indruk. Er is spontaan beplanting gaan groeien en 3 volwassen tamme-kastanjebomen zijn bij de sanering van het agrarische bedrijf blijven staan. Er is geen boomeffectanalyse gedaan op de gezondheid van de bomen en de bomen hebben ook geen monumentaal karakter (ze zijn nog relatief jong), maar 2 van de drie bomen blijven behouden, evenals de singelaanplant aan de westzijde. De te vervallen boom is al laag bij de grond breed vertakt en zal op termijn uitscheuren onder eigen gewicht. Deze wordt dan ook niet behouden.

Aan de wegzijde is het perceel open. Vroeger stond hier een hoge struikhaag. Deze is verwijderd bij de sanering van de bebouwing. Aan de overige perceelsranden staan deels nog hagen, als afscherming naar aangrenzende tuinen. Tevens staan aan de perceelsrand met De Passerot 22 op de grens hogere struiken en bomen.

## 2.3. Voornemen

Op de 2 kadastrale percelen 2240 en 2241 worden vier vrijstaande woningen opgericht. De woningen worden individueel en als samenhangend cluster ingepast in de bestaande karakteristieken van het gebied (de planlocatie en de directe omgeving). Vanwege de afstemming op de omgeving wordt rekening gehouden met de 2 aangrenzende burgerwoningen De Passerot 16 (waar een deel van de gronden aan worden toegevoegd) en 22. Gezien de relatief geringe omvang van het woonperceel van De Passerot 16 wordt aan de zijkant en achterzijde van dat woonperceel grond toegevoegd aan de tuin, zo is tussen de bewoners en Talis overeengekomen.



*Stedenbouwkundig plan*

In dit plan wordt een nieuw boerenerf gecreëerd, waarbij primair de woningen een ruimtelijke relatie met elkaar aangaan, zoals dat ook op een boerenerf aanwezig is. Het Op het erf is een cluster van 4 woningen aanwezig. De meest naar de weg geschoven woning is het hoofdhuis, de overige 3 woningen zijn qua vormgeving en presentatie meer bescheiden en richten zich vooral naar elkaar. De woningen zijn gericht op een gezamenlijk erf met een collectieve erftoegangsweg. Naast De Passerot 16 is de hoofdwoning – een grotere woonboerderij – voorzien die zich zowel naar de weg als naar de naastgelegen erftoegang richt. Naast De Passerot 22 is één van de drie ondergeschikte woningen voorzien, met daar achter, op het erf de andere woningen.

De hoofdwoning tegenover de Passerot 15 wordt georiënteerd op De Passerot en op de aangrenzende erftoegang. De woning heeft daarmee feitelijk 2 voorgevels en richt zich naar het omliggende landschap. Het bijbehorende erfgedeelte bij deze woning (de tuin) is ruim en maakt het mogelijk dat op eigen terrein een landschappelijk element zoals een boomgaard kan worden toegepast, die eventueel een privaat tuingedeelte aan het zicht onttrekt. In de inrichtingstekening is daarvoor een suggestie aangegeven.

De andere 3 woningen worden georiënteerd op het gezamenlijke erf. Deze woningen vormen samen een "erfje". Van belang is dan ook dat de woningen worden vormgegeven als een samenhangende eenheid; van één familie. De vormgeving en architectuur kan daarbij verwantschap hebben met agrarische bebouwing en verwijzen naar de woonboerderij, de schuur en andere agrarische bouwvolumes. Het bij de woningen behorende beeldkwaliteitplan is verder toegelicht in **bijlage 1** bij deze toelichting (beeldkwaliteitsplan De Passerot, Pouderoyen Compagnons, februari 2020).

Tuinen en erven

Omdat voor de beeldvorming het primaat ligt bij een gezamenlijk erf, is het wenselijk om bij de verdere planuitwerking aandacht te hebben voor een dergelijke uitstraling. Midden in de planlocatie wordt een gezamenlijk erf voorzien, dat ruimtelijk de verschillende woningen op het erf bindt tot samenhangende eenheid. Deze gezamenlijke gebruiksruimte geeft aansluiting naar de individuele erven en vormt een informeel ingerichte ruimte, waar auto's kunnen draaien en bezoekers kunnen parkeren. Door te kiezen voor een eenduidige haag aan de buitenzijde van de locatie en ook een gezamenlijke en gelijke toepassing van eventuele erfverharding, wordt het samenhangende beeld van het Boerenerf bevestigd. Daaraan onderschikt is er ruimte voor een individuele tuininrichting bij iedere woning, die bij voorkeur verwantschap heeft met de meer klassieke boerentuinen.

Ontsluiting en parkeren

De hoofdwoning is door middel van een eigen oprit ontsloten aan De Passerot. De overige drie woningen zullen door middel van een oprit aan een gezamenlijk erf met de erftoegangsweg worden ontsloten aan De Passerot. De woningen beschikken over minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, bij voorkeur op een ruimtelijk ondergeschikte plek op het erf (naast of achter de woningen). Daarnaast is op het gezamenlijke erf informeel gelegenheid voor bezoekersparkeren op daartoe geschikte open ruimte. Het is vanwege het erfkarakter niet wenselijk deze ruimte in te delen met parkeervakken en rijbanen.

Landschappelijke inpassing

In dit plan is het erf als geheel een in het landschap passend cluster dat geen aanvullende inpassing vraagt. De open en landschappelijke inrichting voegt zich als vanzelfsprekend in het gebied en de hiërarchie van woonboerderij als hoofdmoment en ruimtelijk daaraan gelieerde bijgebouwen (de overige woningen) vormt een leesbaar concept. De toevoeging van landelijke hagen, een kleine weide of gaard versterkt het landschappelijke beeld.

## 2.4. Afwijking vigerend bestemmingsplan

Omdat op de planlocatie slechts één burgerwoning is bestemd en het merendeel van de gronden een agrarische perceelsbestemming heeft, kan het plan voor de 4 woningen en uitbreiding van het perceel bij nummer 16 binnen het bestemmingsplan niet gerealiseerd worden. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien, waarbij conform de standaarden in het buitengebied van Wijchen aan de nieuwe woonpercelen gelijke rechten worden toegekend als aan bestaande woningen in het buitengebied, in dit geval specifiek bestemd als 'Wonen-1'.

# 3. BELEIDSKADERS

## 3.1. Rijksbeleid

*Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Het rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de SVIR geen consequenties voor voorliggend plan.

*Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer het Nationale Natuurnetwerk (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een ander nationaal belang heeft aangewezen. Derhalve heeft het Barro geen consequenties voor voorliggend plan.

*Bro; ladder voor duurzame verstedelijking*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per juli 2017 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'motivering duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De motivering duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen en bouwplannen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren.

Per 1 juli 2017 zijn een aantal wijzigingen op de eerdere ladder van kracht geworden. Op basis van deze gewijzigde tekst geldt in het geval dat het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dat de toelichting een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte tevens een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen.

Conform jurisprudentie kan worden gesteld dat er met de toevoeging van drie wooneenheden (twee reeds bestemde woningen en toe te voegen 3 woonbestemmingen) geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit op basis van de uitspraak van de Raad van State (16 september 2015, 201501297/1/R4) dat bij een toevoeging van 11 woningen geen sprake is van stedelijke ontwikkeling. Een nadere toetsing aan de motivering duurzame verstedelijking is derhalve niet noodzakelijk.

## 3.2. Provinciaal beleid

*Omgevingsvisie Gaaf Gelderland*

Op 19 december 2018 hebben de Provinciale Staten de nieuwe omgevingsvisie van de provincie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie is op 1 maart 2019 in werking getreden. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is een structuurplan van de provincie Gelderland, met als doel een gaaf Gelderland te behouden en te ontwikkelen voor de toekomst. Daarbij staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

In de omgevingsvisie is een zevental ambities opgenomen. Deze omvatten, in grote lijnen, de volgende onderwerpen:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
- Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen
- Biodiversiteit: werken met de natuur
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

De provincie Gelderland geeft invulling aan voorgenoemde ambities door de zogenoemde 'DOE-principes':

- Doen: Er wordt breed gekeken en consequent gewerkt vanuit het perspectief van duurzaam én verbonden én economisch krachtig. Waar nodig worden regels en kaders gesteld;
- Laten: zaken die niet aansluiten op de omgevingsvisie worden niet gestimuleerd;
- Zelf: het goede voorbeeld wordt zelf gegeven, de nodige verantwoordelijkheid wordt genomen, en er is voldoende doorzettingsvermogen;

- Samen: er wordt met open vizier gewerkt en gebouwd aan gezamenlijke agenda's met partners, en er worden kansen voor innovatie en kennisdeling gestimuleerd.

Ruimtelijk beleid

Het provinciaal belang is gelegen in het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. De klimaatbestendigheid wordt vergroot, de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken zijn in kaart gebracht en de natuur- en landschappelijke kwaliteit blijft behouden. De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen.

De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang, net als het belang dat bij locaties met een bovenlokaal ontwikkelpotentieel die potenties benut worden. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet.

Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij grotere initiatieven nagaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling die afgewogen moet worden. Als de nieuwe situatie qua omvang (aantallen woningen of oppervlaktes) of qua effecten (milieuhinder, verkeersaantrekkende werking e.d.) dusdanig is dat de aard van het betreffende buitengebied qua karakter verandert, is er sprake van een grootschalige ontwikkeling. In die gevallen is een afweging op grond van de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik aan de orde en dient de behoefte voor de ontwikkeling aangetoond te worden.
Er is hier geen sprake van een grootschalige ontwikkeling, hetgeen betekent dat er geen nadere toetsing aan de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik noodzakelijk is.

Natuur- en landschapsbeleid

De planlocatie is niet gelegen binnen het 'Gelderse natuurnetwerk', de 'Groene Ontwikkelingszone', een 'weidevogelgebied' of een 'rustgebied voor winterganzen' (zie onderstaande uitsnede).




*Uitsnede Omgevingsvisie Gaaf Gelderland themakaart Natuur- en landschapsbeleid*

*Omgevingsverordening Gelderland*

De Omgevingsverordening Gelderland is vastgesteld door Provinciale Staten op 24 september 2014 en in werking getreden op 18 oktober 2014. De Omgevingsverordening is voor het laatst geactualiseerd op 19 december 2018 en (ook) op 1 maart 2019 in werking getreden. Voorliggende ontwikkeling zal moeten voldoen aan de regels in de Omgevingsverordening.

De Omgevingsverordening richt zich op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

In het plangebied bevinden zich geen natuurwaarden (niet gelegen binnen het Gelderse natuurnetwerk) of landschapswaarden (niet gelegen binnen een nationaal landschap of provinciaal waardevol open gebied), waarvoor een provinciale planologische bescherming is opgenomen.

De woningbouw (toevoeging van 3 woningen naast de 2 reeds bestemde woontitels) dient te passen binnen de in regionaal verband vastgelegde woningbouwafspraken (zie daarvoor het gemeentelijk beleid). Hieraan wordt voldaan.

De juridische regeling van onderhavig bestemmingsplan leidt niet tot strijdigheid met de provinciale beleidsuitgangspunten.

## 3.3. Gemeentelijk beleid

*Strategische Visie Wijchen 2025*

In de Strategische Visie Wijchen, die in 2007 is vastgesteld, is voor de gemeente een instrument waarmee vorm en inhoud wordt gegeven aan de verdere ontwikkeling van Wijchen in de komende jaren.

De belangrijkste ambities voor 2025 zijn:

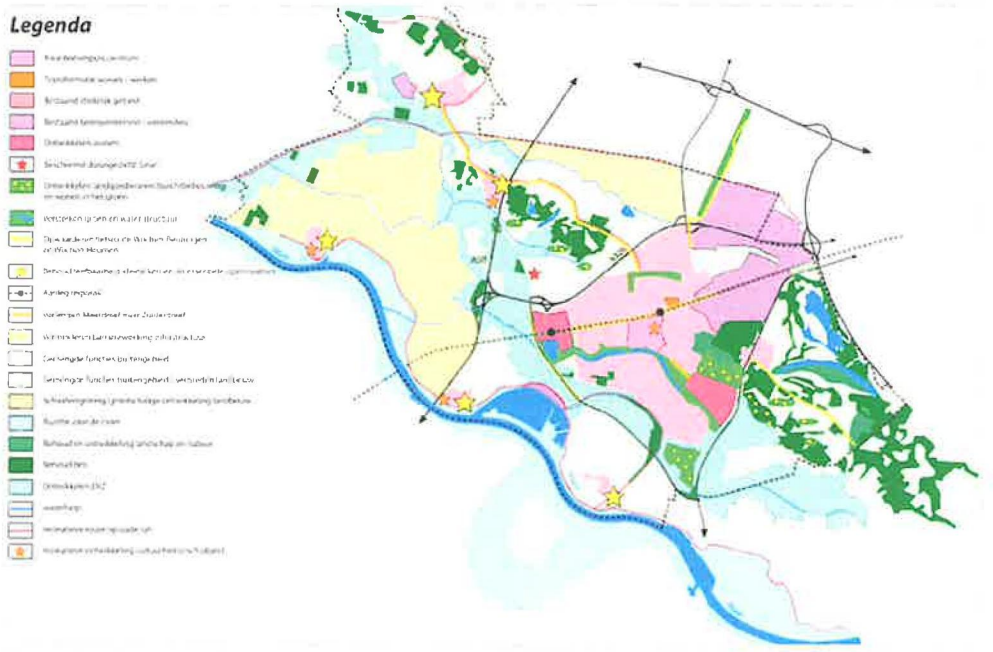
- verantwoorde en geleidelijke groei van de Wijchense bevolking met behoud van het eigen karakter van Wijchen;
- gedifferentieerd woningaanbod voor alle lagen in de bevolking: met specifieke aandacht voor starters en ouderen;
- verhogen kwaliteit en diversiteit woonmilieus;
- verhogen leefbaarheid: aantrekkelijke, groene en veilige woonomgeving;
- een compleet voorzieningenaanbod: op winkel- en sociaalmaatschappelijk gebied voor alle Wijchenaren;
- behoud en verbetering leefbaarheid kleine kernen.

Dit bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk van 3 extra woningen op een VAB-locatie in de kernrandzone van Wijchen. Het voornemen verbetert de leefbaarheid; een verbetering die reeds is ingezet bij de keuze het agrarische bedrijf ter plaatse te beëindigen. Het voornemen past hiermee binnen de Strategische Visie Wijchen 2025.

*Structuurvisie Wijchen*

Op 29 mei 2009 is de Structuurvisie Wijchen 2009 vastgesteld. In deze visie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van Wijchen. In deze structuurvisie worden de aspecten bodem en water, natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie, wonen, bedrijvigheid, landbouw, recreatie, verkeer en milieu behandeld.
Deze structuurvisie geeft een overzicht van de verwachte ontwikkelingen binnen de gemeente Wijchen voor een periode van tien jaar. De gemeente gaat uit van een compacte groei en het benutten van potenties van bestaand stedelijk gebied zonder daarbij de bestaande kwaliteit aan te tasten, in combinatie met een vitaal platteland en sterke kleine kernen.

De planlocatie maakt deel uit van de zone 'gemengde functies buitengebied'. Binnen deze gebieden is – zoals in de gebiedstypering is opgesloten – de mogelijkheid om tot functiemenging te komen. Daarbij is de transformatie van voormalige agrarische bedrijfslocaties naar wonen een prima invulling om verpaupering te voorkomen en nieuwe dynamiek te geven aan het gebied.




*Kaart Structuurvisie Wijchen*

Dit bestemmingsplan geeft een maatwerkinvulling binnen het gebied waar functiemenging wordt voorgestaan. Aangesloten wordt bij de karakteristieken van het gebied en de kernrandzone. Het initiatief past daarmee binnen de Structuurvisie Wijchen.

*Nota Ruimtelijke Kwaliteit*

Met de ontwikkeling van het plan wordt rekening gehouden met de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Volgens deze nota heeft het gebied Passerot 18 het 'toetsingsniveau: Bijzonder'.

Gezien de cultuurhistorisch waarde van het gebied, de oude verkavelingen en de beeldbepalende gebouwen is dit gebied aangemerkt als gebied met bijzondere welstandstoets. Op grond hiervan is door de initiatiefnemer een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld voor de herontwikkeling van Passerot 18.
Het BKP brengt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied in beeld. Het laat zien dat architectuur, stedenbouw en cultuurhistorie belangrijke aspecten van onze leefomgeving zijn en hoe we hier in dit gebied mee om willen gaan. Verder wordt het BKP gebruikt om te bepalen of een bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Uiteraard wordt het BKP verankerd in de gemeentelijke Welstandsnota (Nota Ruimtelijke Kwaliteit).
Het BKP maakt deel uit van het ontwerp-bestemmingsplan (bijlage 1 bij deze toelichting).

*Woonvisie Wijchen 2015 Thuis in Wijchen*

In de woonvisie 'Thuis in Wijchen' is vastgelegd hoe Wijchenaren willen wonen in hun wijk of dorp, zodat men zich thuis voelt. Dit is vertaald naar de woningvoorraad en de leefomgeving van Wijchen in de toekomst.

De visie is samen met inwoners, ondernemers en andere betrokkenen ontstaan en gebaseerd op wat zij verstaan onder goed wonen in de gemeente Wijchen, namelijk het thuisgevoel.
De Woonvisie geeft aan dat het behouden en versterken van de diversiteit, herkenbaarheid en eigenheid (oftewel de identiteit) binnen een wijk belangrijk is. De voorgestelde bebouwing sluit aan bij de aanwezige bebouwing in de omgeving en kan bovendien een impuls aan de leefbaarheid in dit gebied geven. De invulling van onderhavige locatie, met naast de reeds bestemde twee vrijstaande woningen nog een drietal in de omgeving passende vrijstaande woningen, sluit aan bij het (beperkte) segment van landelijk wonen; de meest geëigende invulling van deze VAB-locatie. De gemeente ziet dan ook reeds langer af van plannen uit het verleden om hier projectmatig het woongebied van Wijchen uit te breiden. De grootte van de woningen leent zich ervoor om levensloopbestendige woningen te realiseren, waarmee ook aan de kwalitatieve opgave -zoals omschreven in de Woonvisie- invulling kan worden gegeven.

## 3.4. Conclusie

Het voornemen past binnen het beleid van de verschillende overheidslagen.

# 4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

## 4.1. Archeologie en cultuurhistorie

*Archeologie*

In Europees verband is als wettelijk toetsingskader het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. De Wamz is in zijn geheel opgenomen in de Monumentenwet 1988 (Mw art. 38 t/m 60). In de Wamz is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met het aspect 'archeologie'. De wet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak in situ te beschermen.

Om de bescherming op gemeentelijk niveau te borgen heeft de gemeente Wijchen een beleidsadvieskaart opgesteld. Deze kaart is de onderlegger voor het gemeentelijk archeologisch beleid en vormt het toetsingsinstrument voor archeologie bij ruimtelijke ontwikkelingen, bouwplannen en andere bodemverstoringen.

Uit de gemeentelijke beleidsadvieskaart blijkt dat het grootste deel van het plangebied een hogere archeologische verwachting kent. Er geldt dan ook een verplichting voor archeologisch onderzoek. Dit onderzoek is uitgevoerd door Bureau voor Archeologie (zie **bijlage 2** bij de toelichting, Rapport 764, De Passerot, Wijchen, gemeente Wijchen: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase).

Het onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de richtlijnen van de KNA, protocollen 4002 en 4003. In het kader van het onderzoek zijn kaarten, databases en literatuur geraadpleegd om te komen tot een gespecificeerde archeologische verwachting van het gebied.

Het plangebied ligt op een rivierduin dat is gevormd aan het einde van de laatste IJstijd, of aan het begin van het Holoceen. Het booronderzoek bevestigt dat het natuurlijke bodemmateriaal bestaat uit rivierduinafzettingen. De top van het bodemprofiel bestaat uit een humeus zandpakket van 60 tot 110 cm dik met een donkere of zwarte kleur en antropogene bijmengingen. In het opgeboorde materiaal zijn fragmenten aardewerk aangetroffen die vermoedelijk deels prehistorisch en deels middeleeuws zijn. Deze fragmenten wijzen erop dat in de ondergrond resten van een huisplaats of nederzetting aanwezig kunnen zijn. De bovenste humeuze laag bevat op verschillende plaatsen fragmenten baksteen en daarnaast glas en kalkmortel. Het glas en de baksteenfragmenten wijzen in ieder geval op verstoringen, die mogelijk samenhangen met 20e eeuwse bouw- en sloopwerkzaamheden.

In het centrale en oostelijke deel van het plangebied ligt onder de eerste bodem nog een humeuze laag waarvan de top ligt tussen 145 cm-mv (boorprofiel 4) en 120 cm-mv (boorprofiel 7). Dit wordt geïnterpreteerd als een begraven bodem. Bureau voor Archeologie adviseert grondwerkzaamheden dieper dan 60 cm onder het huidige maaiveld te vermijden in die plandelen waar niet eerder bebouwing stond. Dit betekent dat ter plaatse van twee bouwvlakken het huidige maaiveld moet worden opgehoogd om schade aan archeologische resten te vermijden. Als dat niet mogelijk is, adviseert Bureau voor Archeologie een proefsleuvenonderzoek op deze locaties uit te laten voeren. Indien kelders bij de nieuwbouw zijn voorzien, wordt aanbevolen ook een derde nieuwbouwvlak op te hogen of nader te laten onderzoeken aangezien sprake kan zijn van begraven bodems onder de huidige vloerplaat.

De gemeente Wijchen als bevoegd gezag neemt dit advies over. Op het noordwestelijke en het centraal oostelijke perceel, percelen A en C op het kaartje (fig. 28 in het archeologisch rapport, zoals ook hieronder aangegeven), is vervolgonderzoek nodig bij graafwerkzaamheden dieper dan 60 cm onder het huidige maaiveld voor de bouw van de woningen en hiervoor benodigde infrastructuur, eventuele bijgebouwen en andere substantiële bodemverstorende zaken als bijvoorbeeld een zwembad.




*Onderzoeksvoorstel (afb 28 uit het archeologisch onderzoek)*

In geval van de aanleg van een kelder is ook op het noordoostelijke perceel (perceel B op het kaartje) vervolgonderzoek nodig. Om versnippering van archeologische informatie te voorkomen moet het vervolgonderzoek in één keer alle te onderzoeken percelen binnen dit plangebied omvatten en niet per perceel afzonderlijk worden uitgevoerd. Dat betekent dat het vervolgonderzoek in een vroeg stadium, vóór de fase van het aanvragen van de omgevingsvergunningen, moet worden gedaan.

Dit onderzoek is met grote zorgvuldigheid uitgevoerd. Het is echter nooit uit te sluiten dat bij de graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen op plaatsen en dieptes waar die niet worden verwacht. Eventuele archeologische resten is men verplicht te melden bij de Minister van OCW in overeenstemming met de Erfgoedwet uit 2015. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente Wijchen.

Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor onderhavig plan. Vooralsnog zijn de archeologische dubbelbestemmingen uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen in voorliggend plan. Evenwel kan, onder voornoemde voorwaarden in het archeologisch onderzoek, de bouwactiviteit worden toegestaan. De voorwaarden en beperkingen gelden voor de bouwvlakken en voor de aan te leggen infrastructuur (kabels/leidingen, etc.).

*Cultuurhistorie*

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg in werking getreden. Als gevolg van de MoKo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In het 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen' (vastgesteld, 3 mei 2017) is voor de onderhavige locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied' opgenomen. Hierin is geregeld dat de aangewezen gronden mede zijn bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden.

Vroeger was Passerot, naast Woezikrot en Dorpsrot, een van de kernen van Wijchen, maar het grootste deel is al opgeslokt door de uitbreiding van Wijchen in Achterlo en Noord. Het is nu een mooi, groen, eiland. Ondanks eerdere plannen, heeft in deze omgeving geen grootschalige woningbouw plaatsgevonden.

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente is over De Passerot het volgende opgenomen: In de rand van Wijchen Noord, tussen Randweg Noord en de rijksweg A326 ligt een driehoekig open landelijk gebied met een gebogen lint waaraan enkele historische boerderijensembles zijn gelegen. Het gebied bestaat uit zeer oude cultuurgronden die nog steeds voor een groot deel als agrarische grond worden gebruikt. Het gebied is al 7000 jaar bewoond.

Gezien de cultuurhistorische waarde van het gebied, de oude verkavelingen en de beeldbepalende gebouwen is dit gebied aangemerkt als gebied met bijzondere welstandstoets.

Momenteel zijn in deze omgeving nog enkele waardevolle oude boerderijen aanwezig. Het agrarische karakter is nog altijd herkenbaar en in evenwicht met de toegevoegde woonbebouwing. Het inmiddels grotendeels gesaneerde agrarische erf binnen onderhavige locatie vormde een duidelijke dissonant in de landschappelijke en historische omgeving. Vandaar dat de verwijdering van de bebouwing en vervanging door in schaal en omvang minder omvangrijke bouw van enkele woningen voor de cultuurhistorische signatuur van het gebied een gunstige ontwikkeling is.

De woningbouw is als een samenhangend erf ontworpen, geïnspireerd op de clusters van bebouwing op boerenerven, zoals die in het landelijk gebied veelvuldig voorkomen. De transformatie van agrarische bedrijfslocatie naar woonlocatie gaat gepaard met respect voor de cultuurhistorische waarden en belangen in de omgeving.

Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

## 4.2. Leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen die een planologische bescherming kennen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

Het aspect leidingen vormt geen belemmering voor het plan.

## 4.3. Milieu

*Bedrijven en milieuzonering*

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Bovenstaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Mogelijke hinder als gevolg van de ontwikkeling

De realisatie van 4 woningen, waarvan er 1 bestemd is en 3 worden toegevoegd en de verruiming van het woonperceel bij De Passerot 16 in oostelijke en zuidelijke richting, zal geen directe milieuhinder veroorzaken naar de omgeving. De realisatie is het gevolg van een beëindiging van een intensieve veehouderij, wat per saldo een gunstig milieueffect heeft naar de gemengde omgeving en naar de natuurwaarden in de omgeving.

Het indirecte effect als gevolg van verkeer van en naar de woningen is dusdanig gering dat dit niet leidt tot onevenredige of onaanvaardbare belasting op de omgeving.
Ook wordt de agrarische bedrijfsvoering van het nabijgelegen agrarische bedrijf aan de Passerot niet belemmerd door de realisatie van de 4 woningen. Dit omdat de bestaande woning aan de Passerot 16 dichterbij het bedrijf ligt dan de toe te voegen 4 woningen en deze bestaande woning daardoor dus reeds een maatgevende belemmering vormt voor de agrarische bedrijfsvoering. De uitbreiding van de tuin bij De Passerot 16 is niet richting het bedrijf gesitueerd, waardoor de afstand tot hindergevoelige functies niet zal wijzigen. Bij de paragraaf over het aspect geur is dit nader toegelicht.

Mogelijke hinder vanuit de omgeving op de ontwikkeling
Binnen de onderhavige ontwikkeling is sprake van de oprichting van 4 nieuwe woningen, waarvan er 1 reeds bestemd is. Wonen is een hindergevoelige functie. In de directe nabije omgeving van het plangebied liggen geen hinderveroorzakende bedrijven. De direct omliggende functies betreffen bestaande woonfuncties. Daarmee zijn er geen bedrijven die de oprichting van de woningen belemmeren.

De verschillende omliggende functies kennen richtafstanden volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Bedrijven of functies binnen de bebouwde kom van Wijchen vormen geen belemmering omdat deze reeds te midden van woningen zijn gelegen en daardoor een beperkt omgevingseffect hebben. Noordelijk van de planlocatie (noordelijk van de rijksweg) is een hovenier bestemd, met een kortste afstand tot het plangebied van meer dan 250 meter. Ook deze afstand is ruim voldoende om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

Het agrarische bedrijf aan de Passerot is een niet intensieve bedrijfsvorm met rundvee. Bij dierensoorten waarvoor een vaste afstand geldt (zoals rundvee), is dan volgens de Wet geurhinder en veehouderij (en het Activiteitenbesluit) 50 meter tot het bouwvlak bij situaties buiten de bebouwde kom voldoende. Het plangebied ligt buiten de contour van de geldende norm, zodat sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

| |
|---|
| Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen verdere belemmering voor onderhavig plan. |

*Bodem*

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Door Sweco is een "Verkennend bodem- en asbestonderzoek " (projectnummer: 362762, referentienummer: SWNL0229795, gedateerd 27 juli 2018) uitgevoerd voor de locatie De Passerot 18 te Wijchen. Hieruit bleek dat op onderdelen vervolgonderzoek noodzakelijk is. Dit is tevens verricht. Het "Nader bodemonderzoek asbest naar de omvang van de verontreiniging en aanvullend bodemonderzoek naar zink" (**bijlage 3** bij de toelichting, projectnummer: 362762, referentienummer: SWNL0232811, gedateerd 16-10-2018) bevat de volgende gebundelde conclusies voor de planlocatie.

Op de locatie is sprake van een sterke verontreiniging met asbest. Verdeeld over het terrein zijn hotspots (B01, B02, F01 en G01) aanwezig met een gecombineerde oppervlakte van circa 70 m2 waar de grond sterk verontreinigd is met asbest. De verontreiniging is aanwezig tot 0,5 m -mv. De verontreiniging valt onder de Wet bodembescherming.

Uit de risicobeoordeling blijkt dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met locatiespecifieke risico's. Bij grondroerende werkzaamheden dient instemming van het bevoegd gezag verkregen te worden (BUS-procedure) en dient gewerkt te worden volgens de veiligheidsklasse 'Zwart niet-vluchtig' en 'Grijs' (zie voor de ligging bijlage 2 van het aanvullend onderzoek), zoals omschreven in de CROW 400. Voorafgaand aan de werkzaamheden, dient een veiligheidsplan te worden opgesteld en goedgekeurd door een Hogere Veiligheidskundige. De uitvoering dient te worden verricht onder milieukundige begeleiding door een BRL7000 erkende aannemer.

Omdat voor zink geen sprake is van een ernstig geval, is de gemeente bevoegd gezag en kan worden volstaan met het indienen van een Plan van Aanpak (PvA) bij de gemeente/omgevingsdienst. De uitvoering dient te worden verricht onder milieukundige begeleiding door een BRL7000 erkende aannemer.

Aanbevolen wordt om een BUS-melding op te stellen voor de sanering van de asbestverontreiniging en deze samen met een PvA voor de zink verontreiniging gelijktijdig in te dienen bij provincie Gelderland en Omgevingsdienst Regio Nijmegen. De beoordeling van het nadere bodemonderzoek van 16-10-2018 door de omgevingsdienst is bijgevoegd als **bijlage 10** bij de toelichting.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan, maar dat wel, voorafgaand aan het opleveren van de bouwkavels, een sanering zal dienen plaats te vinden conform de daarvoor geldende wet- en regelgeving.

*Externe veiligheid*

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen.

Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Door Windmill is het aspect externe veiligheid nader onderzocht (zie **bijlage 4** bij de toelichting, Quickscan externe veiligheid, Rapportnummer: 20191010-POU007-RAP-EXT-QS 1.0). Hieruit blijkt dat voor het aspect 'Transport over de weg en het spoor' een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden.
Tevens dient de invloed van twee buisleidingen irt het plan op de hoogte van het groepsrisico kwantitatief inzichtelijk te worden gemaakt met behulp van het rekenprogramma Carola. Tevens dienen de risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen meegenomen te worden in een verantwoording van het groepsrisico.

Berekeningen
Door Windmill Milieu en Management is vervolgens een inventarisatie uitgevoerd van de externe veiligheidsrisico's van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen (zie **bijlage 5** bij de toelichting). Het plangebied ligt binnen de 1%-letaliteitsafstand van twee buisleidingen. Onderzocht is of de buisleidingen een belemmering vormen voor de planontwikkeling. Tevens is bepaald welke effecten de plannen hebben op de hoogte van het groepsrisico van de betreffende buisleidingen. De berekening heeft overeenkomstig de voorschriften plaatsgevonden met het rekenprogramma CAROLA.

Zowel de huidige als de toekomstige situatie is berekend. Uit de berekening volgt dat ter hoogte van het plangebied geen plaatsgebonden $10^{-6}$-risicocontour van de buisleidingen A-524-deel-1 en A-533-deel-1 wordt berekend. Het plangebied ligt wel binnen de 1% letaliteitsafstand voor externe veiligheid van deze buisleidingen, zodat de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico voor deze buisleiding is bepaald.

Voor de buisleidingen geldt dat de oriëntatiewaarde van de hoogte van het groepsrisico zowel vóór als ná planrealisatie niet wordt overschreden. Uit de berekening van de hoogte van het groepsrisico zowel vóór als ná planrealisatie blijkt dat de planrealisatie niet leidt tot een rekenkundige toename van de hoogte van het groepsrisico voor deze buisleiding. Het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormt derhalve geen belemmering voor de planrealisatie.

In artikel 12 lid 3 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen juncto artikel 8 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen is opgenomen wanneer sprake is van het verantwoorden van het groepsrisico. In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht. Voor een verantwoording van het groepsrisico moet door het bevoegd gezag advies worden gevraagd bij de regionale brandweer/Veiligheidsregio.

Verantwoording groepsrisico

Ten behoeve van de verantwoording toename groepsrisico is een notitie uitgewerkt door Windmill (zie **bijlage 6** bij de toelichting). In deze notitie zijn elementen aangedragen inzake de verantwoording van het groepsrisico. Aspecten in de verantwoording die bij alle risicobronnen van toepassing zijn, zijn zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. Binnen het plangebied worden geen functies voorzien die specifiek bedoeld zijn voor minder zelfredzame personen. Dit betekent dat het uitgangspunt is dat personen zich bij een eventuele dreigende situatie zelfstandig in veiligheid kunnen brengen.
De mogelijkheden voor ontvluchting van het gebied, de ontvluchting van gebouwen en de schuilmogelijkheden in gebouwen worden bij de onderscheidenlijke risicobronnen beschouwd aangezien deze afhankelijk zijn van het ongevalsscenario.
In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op het eerder genoemde scenario). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden.

De beheersbaarheid en bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Zie verderop in deze paragraaf waarin de projectspecifieke zaken zijn toegelicht.

Als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A73, A326 en het spoor ligt de planlocatie binnen het invloedsgebied van toxische vloeistoffen (spoor en A326), toxische gassen (A73) en brandbare gassen (A326). Binnen het plangebied dient derhalve rekening te worden gehouden met de volgende aspecten.

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op de weg is schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie kunnen worden gesloten. Om personen goed te kunnen beschermen tegen de effecten van een giftige gaswolk dienen ramen en deuren dan ook goed gesloten te kunnen worden. Aanwezige luchtbehandelingsinstallaties moeten met één handeling zijn uit te schakelen. Het plan voorziet in de nieuwbouw van woningen. Aan nieuwe woningen worden hoge eisen gesteld aan kierdichtheid. Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn. De bestaande wegen rond het plangebied zijn geschikt om haaks op een wolk vanaf de A73, de A326 of het spoor te kunnen vluchten.

Binnen het invloedsgebied van een BLEVE-scenario is vluchten het uitgangspunt, waarbij gerealiseerd dient te worden dat indien daadwerkelijk een BLEVE dreigt, de vluchttijd bijzonder kort is. In geval van een calamiteit is een vroegtijdige alarmering van levensbelang om ervoor te zorgen dat de aanwezigen veilig kunnen vluchten.
De mogelijkheden om op eigen kracht te kunnen vluchten nemen toe door (nood)uitgangen en vluchtroutes zoveel mogelijk loodrecht van de weg af te richten. Op die manier worden vluchtende personen afgeschermd door de bebouwing zelf.

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn.

De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.

Het maatgevende ongevalsscenario voor een hoge druk aardgasleiding is een fakkelbrand, die na een beschadiging van een buisleiding ontstaat als gevolg van een ontsteking. In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht voor de buisleiding. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied voor externe veiligheid van buisleidingen A524-deel-1 en A533-deel-1. De buisleidingen zijn gesitueerd aan de noordwestzijde van het plangebied op een afstand van circa 320 meter. Het plangebied omvat de realisatie van 4 woningen. Daarmee neemt het aantal personen binnen het invloedsgebied toe met 4,8 personen in de dagperiode en 9,6 personen in de nachtperiode.

Voor de bestrijding van een calamiteit is de inrichting van het gebied van belang. Bij een dreigende breuk van een hogedruk aardgasleiding richt de brandweer zich op het veilig stellen van het effectgebied en het voorkomen van een ontsteking. Als uitstroming plaats vindt, zal de Gasunie de leiding inblokken. Afhankelijk van het systeem en de afstand tot de breuk kan het enkele uren duren voor de leiding is leeg gelopen. In geval van een directe ontsteking kunnen hulpdiensten door de enorme hittestraling de fakkel beperkt benaderen om gewonden te helpen. De fakkel zelf kan niet door de brandweer worden geblust. Er dient te worden gewacht tot het ingeblokte leidingdeel leeg is gelopen. Naast het tijdig aanwezig zijn met voldoende materieel is tevens de bereikbaarheid in algemene zin en de specifieke risicolocatie cruciaal. De aspecten 'bereikbaarheid calamiteit' en de '(primaire en secundaire) bluswatervoorziening' speelt hierin een rol.

Binnen het invloedsgebied van de aardgastransportleidingen is vluchten de beste optie. Wat betreft een fakkelbrand na leidingbreuk geldt dat het zich snel kan ontwikkelen.

Zelfredzaamheid is mogelijk, mits ontvluchting uit gebouwen en omgeving op een juiste manier mogelijk is. Vluchten kan dan alleen maar via een route buiten het 'zicht' van de fakkel. Vluchtroutes moeten personen direct van de calamiteit wegleiden. Er zijn voldoende vluchtwegen aanwezig om van de leidingen af te vluchten.

Bovengenoemde punten ten aanzien van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn voor advies aan de regionale brandweer/Veiligheidsregio voorgelegd. De aanvullende adviezen die hierop zijn afgegeven, zijn hierna weergegeven.

1. Het plan betreft de bouw van een viertal vrijstaande woningen. Conform Bouwbesluit dient op maximaal 40 meter van de toegang van de woningen een opstelplaats voor de brandweer te zijn. Dit betekent uiteraard ook dat het brandweervoertuig tot op deze plek kan komen. Artikel 6.37 geeft aan dat er een verbindingsweg moet zijn met een breedte van 4,5 meter (waarvan minimaal 3,25 m verhard) en een doorgangshoogte van 4,2 meter.

*Reactie: 2 van de 4 woningen worden aan de weg Passerot gerealiseerd, 2 worden wellicht op meer dan 40 meter van de weg gerealiseerd. Daartoe zal in dat geval de toerit op het erf als voldoende brede weg gerealiseerd worden, conform de voornoemde eisen mbt breedte en verhard terreindeel. Het bestemmingsplan is op dit punt uitvoerbaar en e.e.a. zal getoetst worden bij de aanvraag activiteit bouwen.*

2. Verder dient er een toereikende bluswatervoorziening te zijn (30 m3/u) conform Bouwbesluit (art. 6.30), in beginsel op 40 meter van de toegang van het pand/de panden (bij de opstelplaats). Er wordt gesproken over een 'erfachtige' opzet. Indien dit betekent dat de woningen rondom een centraal erf worden gebouwd en dus qua toegankelijkheid op dit erf georiënteerd zijn, dan is het dus belangrijk dat dit erf goed bereikbaar is voor hulpverleningsvoertuigen en er sprake is van een bluswatervoorziening. Dit kan een brandkraan zijn, maar ook een geboorde put.
   *Reactie: Conform de voornoemde eisen mbt bluswatervoorzieningen, zal een voorziening conform bouwbesluit worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan is op dit punt uitvoerbaar en e.e.a. zal getoetst worden bij de aanvraag activiteit bouwen.*

3. Tevens dient er een keervoorziening voor hulpverleningsvoertuigen te zijn.
   *Reactie: aan het einde van de inrit is ter hoogte van de laatste woning een keerpunt voorzien in de vorm van een verbreding (zie onderstaande afbeelding). Het bestemmingsplan is op dit punt uitvoerbaar en e.e.a. zal getoetst worden bij de aanvraag activiteit bouwen.*

4. Dit plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het spoor Nijmegen-Den Bosch, de A50, de A 73, A326 en een tweetal aardgastransportleidingen. De A326 valt weliswaar niet onder het Basisnet, maar wordt wel in het beleid van Wijchen aangewezen.
   *Reactie: Gezien de afstand tot deze risicobronnen kan hier, conform de beleidsvisie van Wijchen, volstaan worden met verantwoording via de in de beleidsvisie opgestelde standaard tekst, zo heeft de brandweer aangegeven.*

5. Met betrekking tot het aspect 'Zelfredzaamheid': Vlakbij de breuklocatie is er, gezien de grote hittestraling, nauwelijks sprake van zelfredzaamheid. Tot op ongeveer 220 meter van de leiding zullen gebouwen gaan branden; de straling is daarbij zo hoog dat vluchten ook niet mogelijk is. Het plangebied ligt op ca. 320 meter. Op die locatie is de hittestraling minder; ontbranding van de woning of inventaris is niet meer waarschijnlijk. De hittestraling kan echter nog wel zo hoog zijn dat verwondingen mogelijk zijn als de huid blootgesteld wordt de straling. Binnen schuilen is dan ook het aangewezen handelingsperspectief.
   *Reactie: Het uitgangspunt Binnen schuilen is dan ook het aangewezen handelingsperspectief." wordt overgenomen. Op deze afstand hoeven hiervoor geen aanvullende (bouwkundige) voorzieningen getroffen te worden. In algemene zin is het belangrijk dat bewoners van het plangebied op de hoogte zijn van de risico's in hun omgeving en de bijbehorende wijze van handelen.*



*Geluid wegverkeer*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op basis van de Wet geluidhinder te worden onderzocht of sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer of bedrijven. In de Wet geluidhinder is bepaald dat ten aanzien van zogenaamde 'geluidgevoelige objecten' wettelijke eisen gelden ten aanzien van de maximale belasting.

Door Aelmans ROM is een 'Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting' uitgevoerd (**bijlage 7** bij de toelichting, Rapportnummer: M182726.001.002/JGO10, december 2019). Dit onderzoek richt zich op de nieuw te realiseren woninegn. De Passerot 16 is een bestaande, niet te wijzigen woning, die geen onderzoek behoeft. Voor de nieuw te realiseren woningen zijn de volgende conclusies uitgewerkt.

Wet geluidhinder

Uit de toets in het kader van de Wet geluidhinder kunnen de volgende conclusies worden getrokken. De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de wegen Donkerstraat, Egelpad, Kavelpad, Klapstraat en Randweg Noord overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van het bouwplan. Ten gevolge van de gezoneerde weg De Passerot wordt op bouwvlak 1 (gevel noord) de voorkeursgrenswaarde zijnde 48 dB overschreden met 1 dB. Ten gevolge van de gezoneerde weg A326 wordt de voorkeursgrenswaarde zijnde 48 dB overschreden:
- op bouwvlak 1 met maximaal 4 dB;
- op bouwvlak 2 met maximaal 1 dB;
- op bouwvlak 3 met maximaal 2 dB;
- op bouwvlak 4 met maximaal 1 dB.

De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwe woningen in stedelijk gebied én 53 dB ten gevolge van de A326 wordt echter nergens overschreden.
Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde.

Het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) of het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. Deze onderbouwing is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van bijlage 7. Het Ontwerpbesluit hogere waarden in toegevoegd als bijlage 11.

Cumulatie

*Wet geluidhinder*
Ter bepaling van de gecumuleerde waarde dient de totale geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) te worden berekend van alle zoneplichtige wegen. Dit betekent dat in onderhavige situatie formeel gesproken de cumulatieve geluidbelasting enkel bepaald dient te worden voor de wegen A326 en De Passerot. Daar de geluidbelasting exclusief correctie artikel 110g Wet geluidhinder hoger is dan 53 dB is formeel een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel noodzakelijk voor:
- bouwvlak 1, gevel noord en gevel west;
- bouwvlak 2 gevel noord.

*Goede ruimtelijke ordening*
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Daar maatregelen aan de bron en overdrachtsmaatregelen op overwegende bezwaren stuiten, dient de oplossing gezocht te worden in geluidwerende maatregelen in de gevel.

Karakteristieke geluidwering van de gevel
Aangezien op bouwvlak 1 en 2 de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan 53 dB dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevels. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform dat nader onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd. Op de overige bouwvlakken is de gecumuleerde geluidbelasting lager dan 53 dB en is geen aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

Op basis van de akoestische onderzoeken kan worden geconcludeerd, dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is op het aspect wegverkeerslawaai. Aangezien de cumulatieve geluidbelasting op bouwvlak 1 en 2 hoger is dan 53 dB dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel.

Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform dat nader onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd. Deze toetsing is evenwel pas aan de orde bij de aanvraag omgevingsvergunning, activiteit bouwen.

*Geur*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Met de Wet geurhinder en veehouderij geldt één toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen in de hele gemeente. Voor niet vergunningplichtige veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige bedrijven is het Activiteitenbesluit het toetsingskader.

De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Daarnaast geeft de Wet geurhinder en veehouderij gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting.

Ten aanzien van de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgrondbelasting en achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting betreft de geurbelasting van individuele veehouderij op een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting betreft de gebiedsbelasting: cumulatieve geurbelasting in een gebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen.

Voorgrondbelasting

Zoals door de Omgevingsdienst reeds is getoetst en aangegeven, zal de afstand tussen het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan de Passerot en de geprojecteerde nieuwbouwvlakken van de 4 nieuwe woningen in onderhavig plan meer bedragen dan 50 meter. Door de aard en omvang van de ontwikkeling zal blijvend geen spraken zijn van een "bebouwde kom-situatie" als bedoeld in de bestendige jurisprudentie over dit onderwerp. Zie bijvoorbeeld 201606207/1/A1 Datum van uitspraak: woensdag 15 november 2017:
"Onder verwijzing naar haar uitspraak van 20 juni 2012 (ECLI:NL:RVS:2012:BW8839), overweegt de Afdeling dat het begrip bebouwde kom volgens de geschiedenis van de totstandkoming van de Wet geurhinder en veehouderij kan worden omschreven als het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven. De grens van de bebouwde kom wordt niet bepaald door de Wegenverkeerswetgeving, maar evenals in de ruimtelijke ordening door de aard van de omgeving."
Bij dierensoorten waarvoor een vaste afstand geldt (zoals rundvee), is dan volgens de Wet geurhinder en veehouderij (en het Activiteitenbesluit) 50 meter tot het bouwvlak bij situaties buiten de bebouwde kom voldoende. Het plangebied ligt dus buiten de contour van de geldende norm, zodat in principe sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting betreft de gebiedsbelasting: cumulatieve geurbelasting in een gebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen. Ten aanzien van de achtergrondbelasting kan op basis van de zeer beperkte aanwezigheid van veehouderijbedrijven in de directe omgeving worden gesteld dat sprake is van een acceptabel achtergrondsniveau voor geur.
Qua cumulatie van geur is ook een "goed" woonklimaat aanwezig, zo heeft de Omgevingsdienst bepaald.

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar klimaat in het kader van geur. Derhalve vormt het aspect geur geen belemmering voor onderhavig plan.

*Luchtkwaliteit*

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Indien een project aangeduid kan worden als Niet in betekende mate (NIBM) vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wmb.
In het besluit NIBM (niet in betekenende mate) wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Onderstaande berekening bevestigd dat de toename ruimschoots onder de NIBM-grens blijft, uitgaande van een bestemminswijziging waarbij 5 woningen bestemd worden, waar er reeds twee bestemd waren (per saldo 3 woningen toename, uitgaand van 10 vervoersbewegingen per woning per etmaal).

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

| Jaar van planrealisatie | | 2018 |
|---|---|---|
| Extra verkeer als gevolg van het plan | | |
| | Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) | 30 |
| | Aandeel vrachtverkeer | 10,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer | $NO_2$ in $\mu g/m^3$ | 0,05 |
| | $PM_{10}$ in $\mu g/m^3$ | 0,01 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$ | | 1,2 |
| **Conclusie** | | |
| **De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate: geen nader onderzoek nodig** | | |

Onderhavige planontwikkeling is aan te merken als NIBM. Uitgaande van de achtergrondconcentraties die gelden binnen de gemeente en het feit dat de ontwikkeling niet is gelegen bij knelpunten ten aanzien van de luchtkwaliteit, kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de normen die gesteld zijn in de Wmb. De Wmb staat derhalve de realisering van de woningen niet in de weg.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

### 4.4. Natuur

Arcadis heeft in opdracht van Talis een "Quickscan Natuurwetgeving Passerot Wijchen" uitgevoerd (**bijlage 8** bij de toelichting, projectnummer C05062.000365.0100, referentie 079804559 A, gedateerd 9 april 2018. Op basis van deze quick scan zijn de volgende conclusies getrokken:

Soortenbescherming

- In het plangebied komen naar verwachting géén beschermde dier- en plantensoorten voor, behalve algemene broedvogels, algemene zoogdieren en algemene amfibieën. Er zijn negatieve effecten mogelijk op algemene broedvogels, door het mogelijk vernietigen of beschadigen van nesten en eieren.
- Algemene zoogdieren en amfibieën zijn vrijgesteld, dus voor deze soorten is bij uitvoering geen sprake van overtreding van verbodsbepalingen. Wel geldt de zorgplicht voor deze soortgroepen. Mitigerende maatregelen voor deze soorten zijn kortmaaien van de vegetatie voor het broedseizoen het werken in één richting zodat dieren kunnen ontsnappen.
- De kruipruimtes onder de funderingen zouden overwinteringsplaatsen van gewone grootoorvleermuizen kunnen herbergen. Dit is niet uitgesloten. Daarom is het van groot belang dat sloop en verwijdering van deze kruipruimtes en funderingen niet in

de periode oktober t/m maart plaatsvindt, om eventueel doden of verstoren van overwinterende vleermuizen te voorkomen.
- Door de mitigerende maatregelen en het uitvoeren van de werkzaamheden in de aangegeven periodes is overtreding van verbodsbepalingen volledig te voorkomen. Er is derhalve géén vervolgonderzoek noodzakelijk.
- Er is géén ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gebiedsbescherming

De meest nabijgelegen Natura-2000 gebieden liggen op circa 6,56 km (zie navolgend beeld). De bouw van vier woningen leidt in de bouwfase (worst case) eenmalig tot een uitstoot van 20 tot 30 kg NOx, wat bij de gegeven afstand geen berekenbare depositie levert groter dan 0,00 mol/ha/jr. Er is geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.




Het planvoornemen kan worden uitgevoerd met inachtneming van de hiervoor benoemde uitvoeringsmaatregelen.

## 4.5. Parkeren

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) legt de gemeente Wijchen haar beleid voor verkeer, vervoer en infrastructuur vast. Het GVVP deel 1 is op 30 oktober 2008 vastgesteld en parkeren maakt hier onderdeel van uit. Omdat parkeren veelomvattend is, is gekozen om de beleidslijn van het GVVP te verbijzonderen en alle andere aspecten rondom parkeren hierin te verwoorden.

Verkeer

Het verkeerseffect als gevolg van de bestemmingswijziging betreft naast de reeds bestemde 2 woningen een toevoeging van 3 woningen. In totaal is de verkeersgeneratie die verwacht mag worden bij deze extra woningen ca. 30 autobewegingen per etmaal, verdeeld over de dag en verdeeld over aan- en wegrijden in twee richtingen (in hoofdzaak waarschijnlijk in oostelijke richting).

Dergelijke geringe verkeersaantallen gaan op in het heersende verkeersbeeld en zullen niet leiden tot significante wijzigingen in de verkeersintensiteiten.

Voor een goede aansluiting van de woonpercelen op de openbare weg is reeds rekening gehouden met een voldoende ruime en open erftoerit, in de bestaande binnenbocht van de Passerot, zodat er overzicht is voor de weggebruikers bij het in- en uitrijden van het erf. De erftoegangen zijn na afstemming met de omwonenden centraal in het plangebied geprojecteerd, op ruime afstand van de bestaande, belendende erven. De ontsluiting van De Passerot 16 wijzigt niet; deze woning behoudt zijn eigen ontsluiting.

Parkeren

Het beleidsplan GVVP omvat vele verschillende onderdelen rondom parkeren. Voor onderhavige specifieke ontwikkeling is van belang dat bij de woningen op eigen terrein voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd conform de gemeentelijke parkeernorm.
Dit sluit aan bij het primaire gemeentelijke uitgangspunt, dat elk gebied, voorziening, complex, bedrijf of instelling in de eigen parkeerbehoefte dient te voorzien. Daarbij is het belasten van omliggende gebieden met parkeerdruk door een plaatselijk tekort ongewenst.

Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn in een gegeven situatie heeft het CROW kencijfers opgesteld. Voor het bepalen van een parkeerbalans, wordt de parkeernorm berekend aan de hand van parkeerkencijfers, rekening houdend met de eigenschappen en kenmerken van een locatie en de functie van de bebouwing.

Als uitgangspunt is vastgelegd om de maximale parkeernormen te gebruiken, rekening houdend met de verstedelijkingsgraden en parkeren op eigen terrein. Ook in een toekomstige situatie moet dit mogelijk zijn, indien het pand een andere eigenaar of functie krijgt. Er mag geen nadelig gevolg ontstaan dat het parkeren en / of laden en lossen in de openbare ruimte plaats vindt.
Tevens dienen deze parkeerplaatsen via eigen terrein te bereiken te zijn zonder gebruik te moeten maken van aangrenzend terrein of openbare groenvoorzieningen.

Het CROW heeft algemene parkeerkencijfers ontwikkeld (CROW-publicatie 317 ten tijde van de vaststelling van het parkeerbeleid, inmiddels geactualiseerd in de publicatie van december 2018) waarvoor een gemeente vertaalslag gemaakt moet worden. Indien binnen de planlocatie per woning op eigen terrein wordt voorzien in 3 parkeerplaatsen, dan wordt voldaan aan de norm (woningen vrijstaand, duur, buiten bebouwde kom). Daarnaast kan worden geconstateerd dat de percelen dusdanig ruim worden en lange toeritten krijgen, dat er ook voor incidenteel bezoekersparkeren voldoende ruimte is binnen het plangebied.

Gelet op vorenstaande vormen de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

## 4.6. Waterhuishouding

Wettelijk kader

Op basis van de wet op de 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, dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het Nationaal bestuursakkoord water. Het Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de plantoelichting (art 3.1.6 Bro) en het vooroverleg met de waterbeheerder (art 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.

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, waterhuishoudkundige situatie (oude en nieuwe situatie), motivering van meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan.

1. Huidig watersysteem

*Geomorfologie en grondwatersysteem*

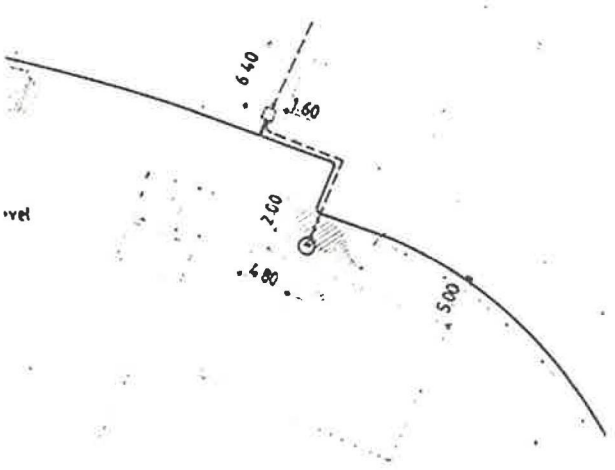
De gemiddelde maaiveldhoogte op het perceel bevindt zich rond 10 meter boven NAP (bron: AHN). Tot circa 5 meter beneden maaiveld bestaat de bodem uit (matig) fijn dekzand van de Formatie van Boxtel (bodemtype informatiebron:www.dinoloket.nl). Hieronder wordt tot circa 45 meter beneden maaiveld (matig) grof zand aangetroffen van achtereenvolgens de Formatie van Kreftenheye en de Formatie van Peize. Hieronder bevindt zich een scheidende (zandige) kleilaag van de Formatie van Waalre.

Uit het bodem- en asbestonderzoek uit 2004 (Verkennend bodem- en asbestonderzoek De Passerot 18 te Wijchen, Ecopart B.V., 13596/7, juli 2004) blijkt dat de freatische grondwaterstand wordt aangetroffen rond 1,7 m-mv. Tijdens het bodemonderzoek is de gehele huidige onderzoekslocatie onderzocht. Hierbij zijn geen verontreinigingen in de grond en het grondwater aangetoond.

*Grondwater*
De gemiddelde grondwaterstand bevindt zich op ÷5,70 m+NAP en de gemiddeld hoogste grondwaterstand op ÷6,40 m+NAP. Het maaiveld varieert volgens het Actuele Hoogtebestand Nederland (AHN) van 9,80 m+NAP (noordzijde) tot 10,30 m+NAP (zuidzijde).

*Hemelwater*
Het hemelwater werd niet op de riolering geloosd, maar binnen het plangebied verwerkt (in de bodem geïnfiltreerd).

*Oppervlakte- en afvalwatersysteem*
Binnen het plangebied komt geen oppervlaktewater voor. Dit vanwege de lage grondwaterstanden en goede doorlatendheid van de bodem.
Het oorspronkelijke woongebouw De Passerot 18 was aangesloten op de openbare drukriolering (zie navolgende afbeelding). De aansluiting De Passerot 16 blijft onveranderd.




*Ecosysteem*
De planlocatie ligt niet in of nabij de Ecologische hoofdstructuur (Gelders natuurnetwerk); natte natuur heeft hier geen bijzondere waarde en het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone voor natte natuur.

## 2. 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 met name 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 Wmb art 10.33). Hemelwater dient door perceeleigenaren op eigen terrein te worden verwerkt, tenzij dit redelijkerwijs niet kan worden gevergd. In dat geval treedt de gemeentelijke zorgplicht voor inzameling en verwerking van overtollig hemelwater in werking (Waterwet art 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 art 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 art 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.

## 3. Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

### *3.1 Wateroverlast en volksgezondheid*

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

*Gevolgen voor het plan*
Aan de ontwaterings- of drooglegginsgeisen wordt voldaan gezien de lage grondwaterstanden. In geval van ondergronds bouwen of onderkeldering moet in het bouwplan rekening worden gehouden met eventuele grondwateroverlast. Consequenties van ondergronds bouwen voor het grondwaterregime in de directe omgeving worden niet verwacht gezien de lokale situatie van natuurlijke infiltratie en afstroom, die ongewijzigd zal blijven.

### *3.2 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 HWA- en DWA-afvoer (hemelwater- en droogweerafvoer).

Hemelwater dient in beginsel op eigen perceel te 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 1500 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*
Op grond van de hierboven genoemde grondwaterstanden in combinatie met de maaiveldpeilen kan worden geconcludeerd dat het plangebied voldoet aan de vereiste ontwateringsdiepte (GHG ≥ 1,00 m onder toekomstig vloerpeil begane grond).

Hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken, zoals daken, terreinen en wegen, binnen het plangebied zal worden geïnfiltreerd in de bodem. Door de lage grondwaterstanden en goede infiltratie-eigenschappen van de zandige bodem zijn op eigen terrein (ruime percelen) goede infiltratiemogelijkheden.

De benodigde ruimte en locatie van infiltratie- of bergingsvoorzieningen is nader bepaald aan de hand van een inschatting van het bebouwde en verharde oppervlak. De voorzieningen worden voldoende gedimensioneerd en op de juiste plek aangelegd om overlastsituaties te voorkomen, zoals water op straat. Dit ook bij hevige buien. Verontreiniging van grond- en oppervlaktewater wordt voorkomen (zie Waterkwaliteit). Rekening wordt gehouden met klimaatbestendig bouwen bij de uitvoering van de plannen.

Voor plannen met een toename aan verharding kan de vuistregel van 436 $m^3$ per hectare verharding worden gebruikt bij bui T=10+10% en 664 $m^3$ bij bui T=100+10%, mits er geen complicerende zaken als kwel aan de orde zijn. Om hemelwater op een juiste wijze te laten infiltreren in de bodem, worden de volgende infiltratievoorzieningen aangelegd:

- Gezamenlijke erftoegang;
  De gezamenlijke erftoegang tussen de nieuwe woningen heeft een oppervlakte van ca. 700 m2. Door deze iets hoger aan te leggen dan het omliggende maaiveld en deze met een bolling aan te leggen, stroomt hemelwater af naar de randen. Rekening houdend met de plaatsen van de wegaansluiting en erftoegangen, blijft een randlengte over van ca., 200 meter lengte waar wadi's kunnen worden aangelegd aan de rand van de erfverharding.
  Uitgaande van de bui T=100+10%, dient 46,5 m3 aan bergende capaciteit in de wadi's aanwezig te zijn (dit is worst case omdat in de praktijk water direct zal infiltreren en dus niet de bui volledig geborgen behoeft te worden). Dit betekent bij een wadilengte van ca 200 meter dat poer strekkende meter een berging van 0,25 m3 toereikend is, ofwel bij een breedte van ca. 1 meter en diepte van 30 cm wordt voldaan. Een dergelijke vorm is prima toepasbaar als beperkte terreinverlaging in de bermen langs de verharding.

- Individuele percelen;
  De terreinindeling van het bestaande erf De Passerot 16 wijzigt als gevolg van dit plan niet. Per overig (nieuw) perceel zal de totale omvang van bebouwing en verharding ca. 300 m2 bedragen. Het vloerpeil van de woningen wordt 30 cm boven maaiveld voorzien. Hemelwater kan in wadi's op eigen terrein infiltreren, zoals ook langs de toeritten wordt voorgestaan.
  Uitgaande van de bui T=100+10%, dient 20 m3 aan bergende capaciteit in de wadi's aanwezig te zijn (dit is worst case omdat in de praktijk water direct zal infiltreren en dus niet de bui volledig geborgen behoeft te worden). Dit betekent bij een wadidiepte van gemiddeld 50 cm dat per woning ca. 40 tot 50 m2 toereikend is. Een dergelijk oppervlak is prima toepasbaar aan in de vorm van een droge greppel aan bijvoorbeeld de zijdelingse of achterste perceelsranden. Het is aan de individuele bewoners en hun wensen om deze bergingsvoorziening verder te concretiseren in de fase bouwaanvraag.

*3.3 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*
Het huidige rioolsysteem bestaat uit drukriolering, waarop alleen afvalwater van de woningen wordt aangesloten. De Passerot 16 blijft ongewijzigd aangesloten. De drukriolering loost op de vrij vervalriolering van Heilige Stoel. Volgens het Basisrioleringsplan kern Wijchen (integraal onderdeel van het Gemeentelijk Rioleringsplan 2018-2022) is het drukriool van het gebied Passerot uitgelegd op het afvalwater van 27,5 inwoners. De gemeentelijke inschatting is dat de restcapaciteit voldoende is voor de beoogde toe te voegen woonfuncties (4 woningen), aangezien er hiervoor ook al bebouwing stond die aangesloten was op de drukriolering. Overigens worden op deze locatie niet de te doen gebruikelijke mogelijkheden voor bed & breakfast of minicamping bij burgerwoningen toegestaan, waardoor er bij de aansluiting op het riool ook geen rekening gehouden moet worden met de bijbehorende capaciteitsvraag.

*3.4 Natte natuurwaarden*

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

Bouwplan en toekomstige beheer van de planlocatie geven geen verstoring van de vereiste (grond)waterkwaliteit en -kwantiteit. 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*
Van belang is dat natuurlijke grondwaterstanden worden beschermd danwel hersteld. Door afkoppeling en infiltratie van (schoon) hemelwater wordt de waterbalans zo min mogelijk verstoord. Hierbij moet rekening worden gehouden met de kwaliteit van het te infiltreren hemelwater (zie Waterkwaliteit). Per saldo zal het verhard oppervlak op de locatie (door sanering bebouwing en verhardingen) afnemen waardoor verdeeld over het plangebied water op een meer natuurlijke manier kan infiltreren.

*3.5 Drinkwaterbesparing*

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

*Gevolgen voor het plan*
Bij de concrete uitwerking van de aanvraag activiteit bouwen kan hieraan invulling worden gegeven, bijvoorbeeld door de toepassing van waterbesparende (sanitaire) voorzieningen.

*3.6 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.

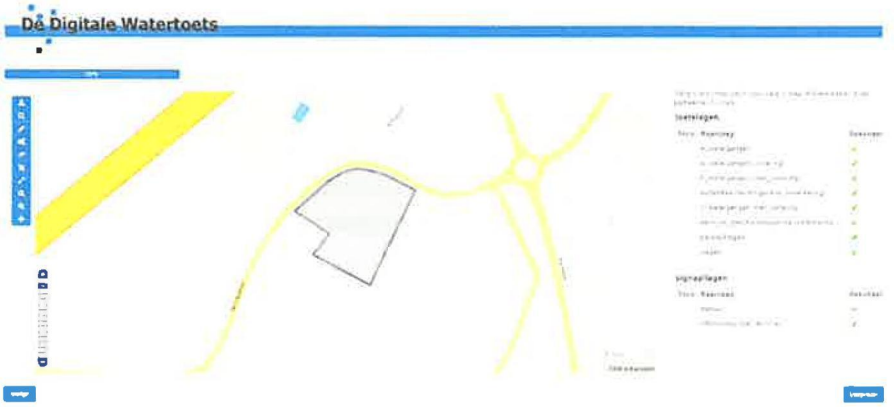
*Gevolgen voor het plan*
Omdat open water van nature niet thuis hoort in dit gebied, zal hier ook niet naar worden gestreefd. Afkoppelen van hemelwater van daken en wegen bij voorkeur zichtbaar maken, bv. door aanleg van gootjes.

## 4. Overwegingen en conclusie

*Overwegingen*
Gezien de terreinhoogte en grondwaterstanden wordt voldaan aan de ontwateringseisen. Hemelwater wordt op eigen terrein bewerkt en niet afgevoerd naar riolering en/of oppervlaktewatersysteem, waardoor de noodzaak voor compenserende waterberging komt te vervallen. Gezien het zeer beperkte ruimtebeslag worden de waterhuishoudkundige voorzieningen nader uitgewerkt in de bouwplanfase. In de tuinen bij de woningen is daartoe voldoende ruimte.

*Conclusie*
Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding.

5. Overleg met waterbeheerder
Voor alle ruimtelijke plannen geldt dat een digitale watertoets moet worden uitgevoerd door de initiatiefnemer(www.digitalewatertoets.nl). Dit resulteert in een wateradvies van het waterschap. Wanneer sprake is van een relevant waterschapsbelang, moet het wateradvies worden uitgewerkt in de waterparagraaf. In sommige gevallen is een nader overleg met de waterbeheerder noodzakelijk. Initiatieven in het buitendijkse gebied moeten worden afgestemd met Rijkswaterstaat. Ook het advies van deze waterbeheerder moet, voor zover aan de orde, in de waterparagraaf worden meegenomen.




*Uitsnede toetsingslagen; conclusie geen waarden van belang*
De waterparagraaf is tot stand gekomen op basis van de gemeentelijke waternota en nadere afstemming met de waterbeheerders gemeente en waterschap in het kader van de watertoets. De rapportage digitale watertoets en de samenvatting zijn als **bijlage 9** opgenomen bij deze toelichting. Voor het verdere proces is het van belang om de accountmanager van het waterschap te betrekken bij het plan en rekening te houden met de in dit document aangegeven uitgangspunten en adviezen. Dit kan middels het regulier vooroverleg bestemmingsplan tussen gemeente en waterschap. De reacties van de gemeente op voorliggende waterparagraaf zijn verwerkt in dit plan.

Na het lezen van de toelichting en het beoordelen van de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan heeft het waterschap geen grote aandachtspunten en het waterschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het voorgelegde plan. Wel wil het waterschap nog meegeven dat de voorkeur uit gaat naar infiltratie in bovengrondse voorzieningen (wadi's) boven ondergrondse voorzieningen. Bovengrondse voorzieningen zijn ook robuuster en maken het water zichtbaar en geven met de hoogteverschillen een verrassend effect in het landschap.

Realisatie van onderhavig plan leidt niet tot negatieve effecten op de aspecten met betrekking tot de waterhuishouding. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

# 5. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

## 5.1. Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid komt geheel voor risico van initiatiefnemende partij Talis. Uit door Talis overlegde gegevens blijkt afdoende dat het plan economisch haalbaar kan worden geacht. De plan- en procedurekosten voor dit bestemmingsplan worden door Talis voldaan. Tussen de gemeente Wijchen en Talis wordt een realisatieovereenkomst gesloten, voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure. Hierin worden onder andere het kostenverhaal (onder andere van de eventuele aanleg/wijziging van openbare voorzieningen) en het verhaal van eventuele planschade vastgelegd. Tussen Talis en de eigenaren van De Passerot 16 is overeenstemming bereikt over de grondoverdracht.

## 5.2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid

*Zienswijzen*

Met ingang van 14 mei 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan "De Passerot 18 in Wijchen" en de daarop betrekking hebbende stukken voor iedereen zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er twee schriftelijke zienswijzen ingediend, die zijn samengevat en van een reactie zijn voorzien in de zienswijzennota. Deze maakt deel uit van het vaststellingsbesluit. Het bestemmingsplan is als gevolg van de zienswijzen ongewijzigd vastgesteld en in de toelichting is een aanvulling opgenomen in de slotalinea over de waterparagraaf.

# 6. JURIDISCHE REGELING

## 6.1. Algemene plansystematiek

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die gemaakt zijn.

Het plan voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hiermee is het plan digitaal uitwisselbaar conform de laatste standaarden.

## 6.2. De bestemmingen

Het voorliggende bestemmingsplan omvat de bestemming Wonen. Deze is ontleend aan en afgestemd op de planregels van het bestemmingsplan 'Geconsolideerde versie Buitengebied en herziening 2014'. Door op de verbeelding bouwvlakken op te nemen, is de plaats van de nieuwe woningen vastgelegd.

De bestemming 'Tuin' komt in het bestemmingsplan Buitengebied niet voor, maar is opgenomen om daarmee duidelijk een zone aan de weg te bestemmen die uitsluitend als voortuin kan worden benut. Een voldoende recent bestemmingsplan waarin de bestemming 'Tuin' is opgenomen, is het bestemmingsplan 'Huurlingsedam 28 Wijchen' (vastgesteld op 24-10-2010), waaruit de tuinbestemming is overgenomen.

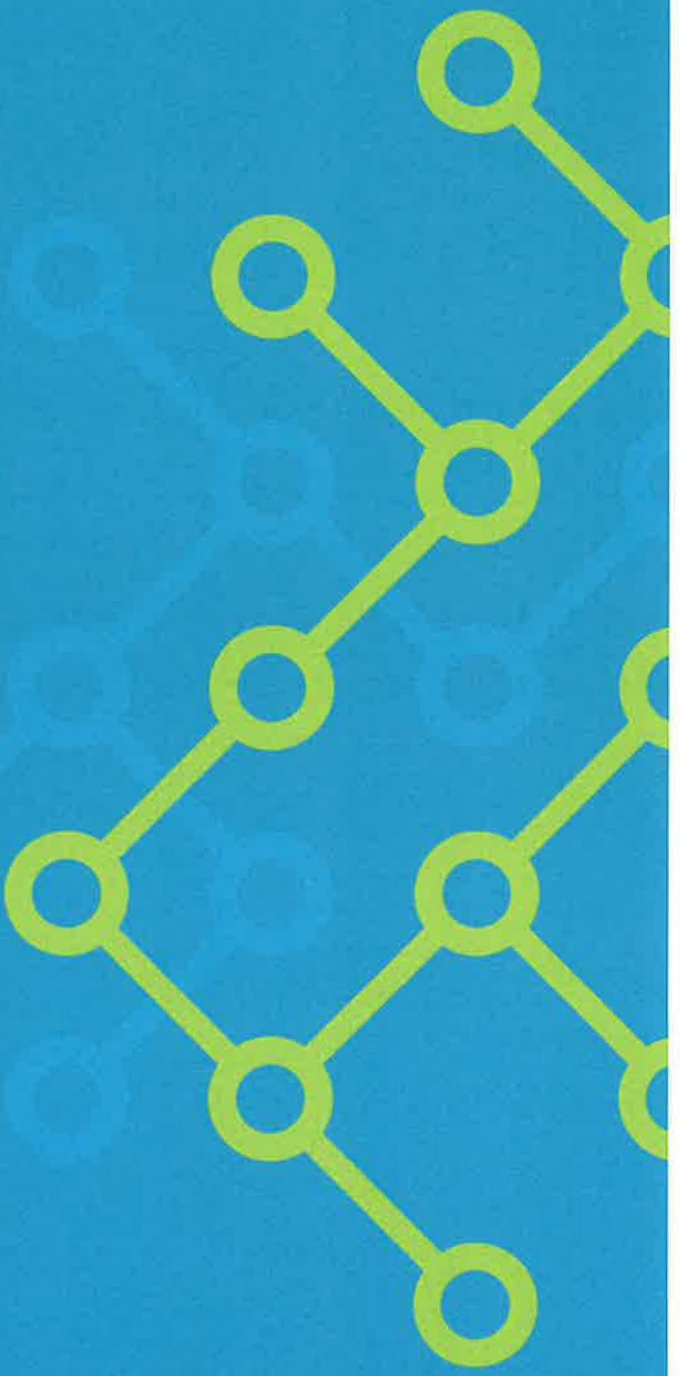
Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied', 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen, zodat deze vigerende regeling van toepassing blijft. De archeologische dubbelbestemmingen uit het vigerende plan zijn overgenomen, ondanks dat het archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat onder enkele voorwaarden gebouwd kan worden zonder beschadiging van archeologische waarden.

# Bestemmingsplan

- Regels -

# De Passerot 18

Gemeente Wijchen



POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

# BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

De Passerot 18

Gemeente Wijchen

| | |
|---|---|
| IDN-nummer: | NL.IMRO.0296.BPdepasserot18-VG01 |
| Status: | vastgesteld |
| Datum: | 29 oktober 2020 |


**Locatie Nijmegen**
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

**Locatie Vught**
Parklaan 21
5261 LR Vught

# Inhoudsopgave


| | | |
|---|---|---|
| **Hoofdstuk 1** | **Inleidende regels** | **5** |
| Artikel 1 | Begrippen | 5 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 9 |
| **Hoofdstuk 2** | **Bestemmingsregels** | **11** |
| Artikel 3 | Tuin | 11 |
| Artikel 4 | Wonen - 1 | 12 |
| Artikel 5 | Waarde - Archeologie 1 | 16 |
| Artikel 6 | Waarde - Archeologie 2 | 18 |
| Artikel 7 | Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied | 20 |
| **Hoofdstuk 3** | **Algemene regels** | **23** |
| Artikel 8 | Anti-dubbeltelregel | 23 |
| Artikel 9 | Algemene bouwregels | 24 |
| Artikel 10 | Algemene afwijkingsregel | 25 |
| **Hoofdstuk 4** | **Overgangs- en slotregels** | **27** |
| Artikel 11 | Overgangsrecht | 27 |
| Artikel 12 | Slotregel | 28 |

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

*1.1 plan:*
het bestemmingsplan 'De Passerot 18' met identificatienummer NL.IMRO.0296.BPdepasserot18-VG01 van de gemeente Wijchen;

*1.2 bestemmingsplan:*
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

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

*1.4 aanduidingsgrens*
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

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

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

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

*1.8 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;

*1.9 bebouwing:*
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

*1.10 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;

*1.11 bestemmingsgrens:*
de grens van een bestemmingsvlak;

*1.12 bestemmingsvlak:*
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

*1.13 bevoegd gezag:*
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;

*1.14 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;

*1.15 bouwen:*
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

*1.16 bouwgrens:*
de grens van een bouwvlak;

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

*1.18 bouwperceelgrens:*
een grens van een bouwperceel;

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

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

*1.21 bouwwijze*
de wijze van bouwen van een woning, waarbij:

a. onder vrijstaand wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;

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

*1.23 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;

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

*1.25 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;

*1.26 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 meter en een tiphoogte van niet meer dan 20 meter;

*1.27 mantelzorg:*
het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een op dat perceel wonende huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak;

*1.28 nevenactiviteit:*
activiteiten die in ruimtelijke en/of bedrijfseconomische zin een ondergeschikt bestanddeel vormen van de totale bedrijfsactiviteiten op een bouwperceel;

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

*1.30 ondergeschikte functie:*
een functie die in ruimtelijke en/of bedrijfseconomische zin ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie binnen een bestemming;

*1.31 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;

*1.32 vloeroppervlak(te):*
de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

*1.33 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;

*1.34 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;

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

*1.36 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:*
Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van dit plan;

*1.37 woning/wooneenheid:*
een complex van fysiek aan elkaar verbonden ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;

## 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 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:

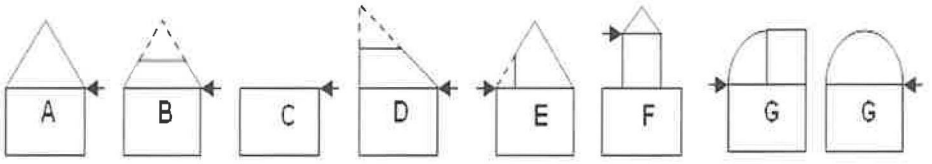
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

### 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 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 Tuin

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen;
b. plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten;
c. water(lopen);
d. paden en in- en uitritten;
e. speelvoorzieningen;
f. geluidafschermende voorzieningen,

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voorzieningen en (on) bebouwde gronden.

### 3.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 3.1 gegeven bestemmingsomschrijving met inachtneming van de volgende bepalingen:

#### 3.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden opgericht.

#### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevelbouwgrens niet meer dan 1 m mag bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer dan 2 m mag bedragen.

# Artikel 4 Wonen - 1

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

### 4.1.1 Algemeen

De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. beroep of bedrijf aan huis;
c. de opwekking van duurzame energie in de vorm van windenergie en zonne-energie alsmede warmte-koude opslag;
d. waterhuishoudkundige doeleinden;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals perceelsontsluitingen, tuinen en erven en overeenkomstig de in 4.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

### 4.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 4.1.2:

**a Aantal woningen**

Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan.

**b Aan huis verbonden beroep**

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een niet-publieksgerichte beroepsactiviteit aan huis toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. 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;
2. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
3. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
4. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden; hieronder worden niet begrepen handelsactiviteiten via het internet;
5. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen niet zijn toegestaan;

**c Aan huis verbonden bedrijf**

Aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten zijn niet toegestaan, behoudens na verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.5.2.

**d Duurzame energie**

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

## 4.2 Bouwregels

### 4.2.1 Toegestane bebouwing

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

### 4.2.2 Situering

Indien in een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangeduid zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

### 4.2.3 Maatvoering

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

| **HOOFDGEBOUWVAN DE WONING** | **MAX.** |
|---|---|
| goothoogte | 5 m |
| (nok)hoogte | 10 m |
| Inhoud | 800 $m^3$ |

| **BIJGEBOUWENBIJ WONING** | **MAX.** |
|---|---|
| gezamenlijke oppervlakte per woning | 120 $m^2$ |
| goothoogte | 3 m |
| (nok)hoogte | 6 m |

| **BOUWWERKEN,GEEN GEBOUWENZIJNDE** | **MAX.** |
|---|---|
| hoogte erfafscheidingen | 2 m |
| hoogte carports c.q. overkappingen | 3 m |
| oppervlakte van een carport c.q. overkapping | 20 $m^2$ |
| hoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde | 6 m |

### 4.2.4 Zwembaden

In afwijking van het bepaalde in 4.2.3 geldt voor zwembaden, niet zijnde een gebouw, dat:

a. deze uitsluitend op het zij- en/of achtererf worden gebouwd;
b. de hoogte maximaal 1 m bedraagt;
c. de afstand tot de grens van het bouwperceel minimaal 2 m bedraagt;
d. de oppervlakte maximaal 50 $m^2$ bedraagt;
e. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken op het zij- en achtererf maximaal 50% van de oppervlakte van dat zij- en achtererf bedraagt.

### 4.2.5 Ondergronds bouwen

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

## 4.3 Afwijken van de bouwregels

### 4.3.1 Omgevingsvergunningmaatvoering

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 teneinde de voorgeschreven goot- en bouwhoogte met 10% van de voorgeschreven hoogte te verhogen.

### 4.3.2 Omgevingsvergunninginhoud woning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 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 1000 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; 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.

### 4.3.3 Omgevingsvergunningkleine windturbines

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 teneinde binnen het bestemmingsvlak de oprichting van 1 kleine windturbine ten behoeve van (aanvullende) stroomverziening op het betreffende perceel mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de ashoogte van de kleine windturbine mag niet meer bedragen dan 15 m;
b. de tiphoogte van de kleine windturbine mag niet meer bedragen dan 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;
d. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 genoemde waarden.

### 4.3.4 Omgevingsvergunningt.b.v. kapschuur

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 voorzover het de maximale goothoogte van bijgebouwen bij de woning betreft, teneinde een maximale goothoogte van 4,5 m aan één zijde te kunnen toestaan ten behoeve van een zgn 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.

## 4.4 Specifieke gebruiksregels

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.

## 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 4.5.1 Omgevingsvergunning mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4 onder a en toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

### 4.5.2 Omgevingsvergunning aan huis verbonden bedrijfsactiviteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4 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 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. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet;
f. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

## Artikel 5 Waarde - Archeologie 1

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

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

### 5.2 Bouwregels

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

a. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen voor het oprichten van een bouwwerk, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden, waarop de aanvraag betrekking heeft, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. In afwijking van het gestelde onder a hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als bedoeld onder a te overleggen, indien:
1. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder bestaande ondergrondse kelders), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
2. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering;
3. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,30 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.

### 5.3 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 5.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 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.

### 5.3.2 Uitzonderingen

Het onder 5.3.1 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 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
f. voor werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan legaal in uitvoering zijn of legaal kunnen worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
g. ingeval op grond van de Monumentenwet een vergunning is vereist.

### 5.3.3 Verlening

a. De onder 5.3.1 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 zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

### 5.3.4 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.

## 5.4 Wijzigingsbevoegdheid

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

## Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

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

### 6.2 Bouwregels

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

a. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen voor het oprichten van een bouwwerk 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 0,30 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.

### 6.3 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 6.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

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

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

greppels;
c. aanleggen van leidingen;
d. verlagen van de waterstand.

### 6.3.2 Uitzonderingen

Het onder 6.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

a. In het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen, drainage, kabels, leidingen en beplantingen voor zover deze werkzaamheden zich beperken tot reeds geroerde gronden;
c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,30 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 Monumentenwet een vergunning is vereist.

### 6.3.3 Verlening

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

### 6.3.4 Voorwaarden

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

## 6.4 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

# Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied

## 7.1 Bestemmingsomschrijving

### 7.1.1 Algemeen

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

### 7.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

De cultuurhistorisch waardevolle gebieden als bedoeld in 7.1.1 betreffen de gebieden die zijn opgenomen in de Cultuurhistorische waarderingskaart, zoals deze is opgenomen in Bijlage 1 Cultuurhistorische waarderingskaart, 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 Bijlage 2 Beleidsnota samen in verscheidenheid nader beschreven.

**a Oude bebouwingslinten en historische wegen en waterlopen**

Onder de gebieden zoals genoemd in 7.1.2 bevinden zich ook de oude bebouwingslinten en de belangrijkste (historische) doorgaande wegen en waterlopen. De cultuurhistorische waarden van deze gebieden bestaan uit:

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

## 7.2 Nadere eisen

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

## 7.3 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### 7.3.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden binnen deze bestemming zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 7.3.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

### 7.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het onder 7.3.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan reeds een aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;

c. welke betreffen het normale onderhoud en/of plaatsvinden in het kader van het normale beheer en gebruik van de gronden;
d. die plaatsvinden ter plaatse van een 'bouwvlak' of ter plaatse van een andere bestemming dan Agrarisch of Agrarisch met waarden - 1, 2 en 3.

### 7.3.3 Verlening

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

### 7.3.4 Schema omgevingsvergunningsplichtigewerken en werkzaamheden

| **Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden** | **Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden** |
|---|---|
| **- het aanbrengen van (half-)verhardingen;**<br>**- het rooien of vellen van houtgewas;**<br>**- afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;**<br>**- graven of dempen van sloten;**<br>**- verwijderen van perceelsrandbeplanting;**<br>**- aanleggen van wegen of paden;**<br>**- wijzigen van perceels- of kavelgrenzen;**<br>**- het aanbrengen van hoogopgaande beplanting anders dan het herplanten van gerooide / gevelde houtopstanden;**<br>**-het verwijderen van wegen of paden.** | de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de cultuurhistorische waarden van de in 7.1 bedoelde gronden. |

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

## Artikel 9 Algemene bouwregels

### 9.1 Ondergeschikte bouwdelen

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

### 9.2 Afwijkende maatvoering

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

## Artikel 10 Algemene afwijkingsregel

### 10.1 omgevingsvergunningantennemast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning toestemming verlenen voor de plaatsing van een antennemast voor mobiele telecommunicatie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de antennemast wordt geplaatst binnen een bestemmingsvlak waarin geen woningen aanwezig zijn;
b. de antennemast leidt ook overigens niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu in de omgeving;
c. de antennemast is aantoonbaar noodzakelijk voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie en site-sharing behoort aantoonbaar niet tot de mogelijkheden;
d. de antennemast is niet hoger dan noodzakelijk voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie met een maximum van 40 m.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 11 Overgangsrecht

### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

#### 11.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. 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.

#### 11.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 11.1.1 met maximaal 10 %.

#### 11.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 11.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 11.2 Overgangsrecht gebruik

#### 11.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

#### 11.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 11.2.1, 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.

#### 11.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 11.2.1, 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.

#### 11.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan De Passerot 18.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl




## PLANGEBIED

PLANGEBIED

## VERKLARINGEN

ondergrond: BGT ern BRK
(datum: 21-01-2019)

## BESTEMMINGEN

### bestemmingen

ART. 3 — Tuin

ART. 4 — Wonen - 1

### dubbelbestemmingen

ART. 5 — Waarde - Archeologie 1

ART. 6 — Waarde - Archeologie 2

ART. 7 — Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied

## AANDUIDINGEN

### bouwvlak

bouwvlak

### maatvoering

maximum volume (m3)

STARTDATUM
STATUS
DATUM
BESLUITNR.
FORMAAT A3
PC CODE
REF. TEK. JJH

# GEMEENTE WIJCHEN

Bestemmingsplan De Passerot 18

PLANSTATUS
Vastgesteld

verbeelding

| PLANNUMMER | SCHAAL | DATUM |
|---|---|---|
| NL.IMRO.0296.BPdepasserot18-VG01 | 1:1000 | 29-10-2020 |

POUDEROYEN compagnons
st. Stevenskerkhof 2 postbus 156 6500 AD Nijmegen telefoon 024-3224579 telefax 024-3224240 e-mail info@pouderoyen.nl www.pouderoyen.nl