Bestemmingsplan

Akkerweg 37, Alverna

Gemeente Wijchen



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Akkerweg 37, Alverna
Identificatienummer:	NL.IMRO.0296.BGBAkkerweg37-DFBP
Status:	Vastgesteld
Datum:	30 mei 2024
Projectnummer Buro SRO:	56.90.34

Gegevens Buro SRO:

Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Leeswijzer 7
Hoofdstuk 2 Het initiatief 8
2.1 Huidige situatie 8
2.2 Toekomstige situatie 9
2.3 Duurzaamheid 10
Hoofdstuk 3 Beleidskader 11
3.1 Rijksbeleid 11
3.2 Provinciaal beleid 12
3.3 Regionaal beleid 13
3.4 Gemeentelijk beleid 14
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 18
4.1 Milieu 18
4.2 Water 24
4.3 Ecologie 29
4.4 Verkeer 31
4.5 Cultuurhistorie en archeologie 31
4.6 Klimaatadaptatie 33
4.7 Economische uitvoerbaarheid 34
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 36
5.1 Algemeen 36
5.2 Wijze van bestemmen 36
Hoofdstuk 6 Procedure 37
6.1 Algemeen 37
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro 37
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro 37
6.4 Verslag zienswijzen 37

Bijlagen bij de toelichting 39

Bijlage 1 Schetsontwerp 41
Bijlage 2 Natuurinclusieve maatregelen 43
Bijlage 3 Bodemonderzoek 45
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek 47
Bijlage 5 Digitale watertoets 49
Bijlage 6 Quickscan Flora en Fauna 51
Bijlage 7 Zienswijzennota 53

Regels 55

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 57
Artikel 1 Begrippen 57
Artikel 2 Wijze van meten 62
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 63
Artikel 3 Wonen 63
Artikel 4 Waarde - Archeologie 2 68
Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied 70
Hoofdstuk 3 Algemene regels 71
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 71
Artikel 7 Algemene bouwregels 71
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 71
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 71
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 72
Artikel 10 Overgangsrecht 72
Artikel 11 Slotregel 72

Bijlagen bij de regels 73

Bijlage 1 Cultuurhistorische waarderingskaart 75
Bijlage 2 Beleidsnota cultuurhistorie met bijlagen 77
Bijlage 3 Cultuurhistorische waardering 79
Bijlage 4 Schetsontwerp 81

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De initiatiefnemer is voornemens om aan de Akkerweg 37 in Alverna een seniorenwoning te realiseren. Deze ontwikkeling is niet passend binnen het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dit volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Akkerweg 37 in Alverna, in het buitengebied van de gemeente Wijchen. De onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

De Akkerweg is een weg in het buitengebied van de gemeente Wijchen en verbindt de Panhuisweg met de Graafseweg. Het plangebied maakt onderdeel uit van het rivierduinenlandschap. Dit kenmerkt zich door een relatief besloten karakter met lanen en bospercelen, afgewisseld met open plekken en (voornamelijk vrijstaande) bebouwing. Deze elementen komen aan de Akkerweg ook terug. Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich aan de overzijde van de Akkerweg een manege.

De locatie zelf bestaat uit een weide met enkele solitaire bomen. Rondom het perceel zijn de grenzen beplant met houtsingels en hagen. Navolgende afbeelding toont een luchtfoto van het plangebied.



Ligging plangebied (bron: PDOK viewer)

2.2 Toekomstige situatie

Het plan voorziet erin om aan de Akkerweg 37 in Alverna een seniorenwoning te realiseren. In deze woning bevinden zich alle functies op de begane grond. De bebouwing wordt georiënteerd op en ontsloten door de Akkerweg. De seniorenwoning wordt aansluitend aan het bestaande erf aan de Panhuisweg 30 gerealiseerd. In het plangebied is voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren.

Rondom de woning wordt landschappelijk groen gerealiseerd om het geheel in te passen in de omgeving. Daarnaast voorziet het plan in de toevoeging van een aantal gebiedseigen landschappelijke elementen op de locatie. Zo wordt zoveel mogelijk van de bestaande beplanting behouden en worden nieuwe singels en hagen aangeplant op de perceelsgrenzen. Het deel ten westen van het woonperceel wordt ingericht als kruidenrijk grasland. Hiermee blijven de doorzichten naar de daarachter gelegen gronden behouden. De navolgende afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie. Het volledige schetsontwerp is toegevoegd als bijlage 1.



Schetsontwerp toekomstige situatie Akkerweg 37 (bron: Buro SRO)

Het plan voorziet in maatregelen ten aanzien van verbetering van natuurwaarden, recreatie en klimaat. Zo zal een beschutte poel het hemelwater opvangen en een leefgebied vormen voor amfibieën en insecten. Hagen en diverse solitaire bomen bieden plek aan vogels. Ten zuiden van het kruidenrijk grasland komt een picknicktafel, die door voorbijgangers gebruikt kan worden. In bijlage 2 is een volledig overzicht van alle natuurinclusieve maatregelen te vinden.

2.3 Duurzaamheid

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen.

Bouwbesluit
Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt sinds 2015 een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 op gebouwniveau. Vanaf 2020 wordt deze verlaagd richting een coëfficiënt dichter bij de nul. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

Kansen
Bij de herinrichting van een perceel en bij nieuwbouw liggen kansen om duurzaamheid te verbeteren. Het energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij de bouw dan achteraf. Nieuwbouw biedt de kans om meteen voor een duurzame wijze van verwarming te kiezen, maar ook andere duurzaamheidsaspecten zijn bij nieuwbouw relatief eenvoudig te realiseren, zoals het opwekken van duurzame energie. Het is van belang de kansen voor het opwekken van duurzame energie te benutten om de gestelde toename van duurzaam opgewerkte energie te behalen. Sinds 01-07-2018 moeten nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Daarnaast kan bij de inrichting van de buitenruimte rekening worden gehouden met water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied.

Planspecifiek
De woning zal worden gerealiseerd volgens de huidige normen op het gebied van energie en isolatie. Zoals in paragraaf 2.2 reeds werd beschreven, maakt een duurzame en goede landschappelijke inpassing onderdeel uit van voorliggend plan. De beschutte poel zorgt ervoor dat hemelwater in het plangebied opgevangen kan worden. Daarnaast worden onder meer hagen en bomen aangeplant. Hierin kunnen verschillende soorten vogels zich vestigen. Ook voorziet het plan in een moestuin, insectenhotel en nestkasten. Het realiseren van de groene landschapselementen draagt bij aan het opvangen en vasthouden van regenwater en draagt bij aan het voorkomen van waterproblematiek en hittestress.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht
De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Ladder duurzame verstedelijking
Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).
De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de NOVI/SVIR en het Barro.

Ladder duurzame verstedelijking

Voorliggend plan heeft slechts betrekking op het ontwikkelen van één seniorenwoning aan de Akkerweg 37. Jurisprudentie heeft uitgewezen dat ontwikkelingen van 11 woningen of minder niet beschouwd worden als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6. Bro. Verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

Het initiatief is passend binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland gaat in de breedte over het beleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving. De visie integreert een vijftal beleidsterreinen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Naast deze zeven ambities blijft het beleid uit de Omgevingsvisie uit 2014 gelden. Het gaat om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura 2000-gebieden en van bijzondere natuurgebieden.

Omgevingsverordening Gelderland

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus

beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Klimaatadaptatie
De provinciale omgevingsverordening die op 1 februari 2022 van kracht is geworden bevat de instructieregel klimaatadaptie (2.65b). Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. In paragraaf 4.6 is invulling gegeven aan de wijze waarop in dit plan is omgegaan met het voorkomen en/of beperken van de risico's van klimaatverandering.

Planspecifiek
Voorliggend plan maakt de realisering van één seniorenwoning mogelijk. Door het toevoegen van de woning wordt direct ingespeeld op een provinciaal streven om voor senioren nieuwe vormen van wonen en zorg te stimuleren. De Omgevingsverordening stelt voor de locatie geen nadere regels.
In paragraaf 2.3 is beschreven dat de nieuwe seniorenwoning op een duurzame wijze gerealiseerd wordt. Daarmee draagt het plan bij aan de ambitie tot een duurzaam en divers woon- en leefklimaat uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

Het plan is passend binnen het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woondeal Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen
Het beleid van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen is gericht op het fysieke domein. De organisatie onderscheidt vijf verschillende opgaven, waaronder ook de opgave 'Groene groeiregio'. De regio kent een grote (verstedelijkings-)opgave en een tekort aan woningen. Het doel van deze opgave is het terugbrengen van dit woningentekort. Ook staat het bieden van voldoende (betaalbare) woningen op de agenda. Balans tussen stedelijke ontwikkeling en leefbaarheid dient behouden te blijven. De GMR hanteert twee speerpunten voor deze opgave:
1. Wonen in balans: versnellen van de woningbouw;
2. Leefomgeving: verbinden van de ruimtelijke opgaven.

Woondeal 1.0
De uitvoering van de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen is 1 van de onderdelen van 'Wonen in balans'. Op 4 maart 2020 is de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen ondertekend. Aanleiding hiervoor zijn de toenemende woningtekorten en de complexiteit van de stedelijke vraagstukken. De woondeal is een pakket met afspraken met het ministerie van BZK, de regio Arnhem-Nijmegen en de provincie Gelderland. Doel van deze woondeal is om tot een gezamenlijke inzet van instrumentarium en middelen te komen om opgaven op de woningmarkt op te pakken. De woondeal bevat een zestal kernafspraken, waar onder woningbouwopgave en versnelling en betaalbaarheid.

Woondeal 2.0
Met deze geactualiseerde Woondeal onderkennen partijen de grote woonopgave, dat ze de samenwerking uit 2020 voortzetten en geven ze het partnerschap verder vorm. Op enkele aspecten is dit een actualisatie, vooral

waar het gaat om het 'hoe'? Als hoofdonderwerpen/-activiteiten worden genoemd:

- Continuïteit en versnelling van de bouwproductie;
- Betaalbare woningen voor lage en middeninkomens;
- Verstedelijking en gebiedsontwikkeling;
- Speciale aandacht voor huisvesting van aandachtsgroepen;
- Klimaatadaptieve, conceptuele en circulaire woningbouw als hefboom voor versnelling en leidend motief voor verduurzaming;
- Leefbaarheid.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van één seniorenwoning in het buitengebied van de gemeente Wijchen. Daarmee levert het plan een summiere bijdrage aan het verkleinen van het woningtekort in de regio. Vanuit kwalitatief oogpunt speelt het plan, door het mogelijk maken van een seniorenwoning, in op een actuele lokale vraag naar meer geschikte woningen voor senioren. Het plan is daarmee passend binnen het beleid van de Groene Metropoolregio en de Woondeal.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategisch Kompas en Structuurvisie Wijchen

Strategisch kompas: Wijchen 2035 'De kracht van Wijchen'

Op 20 oktober 2022 heeft de gemeenteraad van de gemeente Wijchen vastgesteld. Het Strategisch kompas vormt het koersdocument van de gemeente tot het jaar 2035. Het document vormt een toetsingskader voor toekomstig beleid en formuleert de opgaven van de gemeente voor deze periode.

De gemeente Wijchen voorziet tot 2035 een groei naar circa 45.000 - 50.000 inwoners. De vergrijzing van de gemeente leidt tot opgaven, bijvoorbeeld door het trekken van meer jongeren. Brede welvaart en duurzaamheid zijn aspecten waar aandacht aan besteed wordt. De gemeente wil zich daarnaast nog meer richten op de verbindende rol die het heeft: inwoners, partners en ondernemers werken aan prettig wonen, werken en leven.

Speerpunten uit het Strategisch Kompas zijn:

1. Voldoende woningen voor inwoners in elke levensfase;
2. Aantrekkelijke groene wijken en kernen, met goede voorzieningen en bereikbaarheid;
3. Iedereen aan het werk. Bij het vestigen van bedrijven geldt kwaliteit boven kwantiteit;
4. Een sterke, gezonde en sociale samenleving, met oog voor mentale en fysieke gezondheid, preventie, maatwerk en zorg dichtbij huis;
5. Energieneutrale en fossielvrije toekomst;
6. Krachtige samenwerking tussen gemeente(n), inwoners, ondernemers en partners.

Wat betreft het eerste speerpunt is het in 2035 goed wonen in Wijchen, omdat de mogelijkheden aansluiten bij de wensen en behoeften van onze inwoners. Er zijn voldoende betaalbare en geschikte woningen voor alle inwoners, van jong tot oud. Inwoners hebben de mogelijkheid om hun eigen woning aan te passen of binnen de gemeente te verhuizen naar een woning die hen past. Daarnaast is er ruimte voor specifieke doelgroepen als ouderen en mensen met een beperking. We groeien door naar een gemeente met ongeveer 45.000-50.000 inwoners en werken aan verdere groei om ervoor te zorgen dat we de vergrijzing tegengaan en jongeren een plek kunnen geven in Wijchen. Daarnaast speelt er de regionale woningbouwopgave waaraan we graag een bijdrage leveren. Dit betekent dat er de komende jaren ongeveer 4.000 woningen worden bijgebouwd.

Er zijn dan genoeg passende woningen beschikbaar, voor zowel de toenemende groep eenpersoonshuishoudens als de toenemende groep ouderen en jongeren.

Naast het tegengaan van vergrijzing en ontgroening zien we ook een opgave in het versterken van de sociale cohesie, door onder andere nieuwe woonvormen te creëren. Doorstroming van generaties draagt bij aan passend wonen. Door een goede mix van woningen worden de wijken divers en inclusief. Dit betekent verschillende woningtypen, doelgroepen en prijsklassen naast elkaar, waardoor de wijk ook op lange termijn veerkrachtig en leefbaar blijft.

Het is belangrijk dat het dorpse karakter van Wijchen behouden blijft. Daarom vindt de uitbreiding van woningen vooral in de kern van Wijchen plaats.

Structuurvisie Wijchen

De gemeente Wijchen heeft een structuurvisie opgesteld in het kader van de nieuwe Wro. De structuurvisie is grotendeels gebaseerd op de - in 2007 vastgestelde - strategische visie. De Structuurvisie Wijchen is op 9 juli 2009 vastgesteld.

De structuurvisie geeft een overzicht van de verwachte ontwikkelingen binnen de gemeente Wijchen voor de komende tien jaar. De gemeente gaat uit van een compacte groei en het benutten van de potenties van bestaand stedelijk gebied zonder daarbij de bestaande kwaliteit aan te tasten, in combinatie met een vitaal platteland en sterke kleine kernen. Specifiek over woningbouw in het buitengebied staat in de structuurvisie het volgende opgemerkt: het buitengebied is in principe niet de plek om (grote hoeveelheden) nieuwe woningen toe te voegen.

Bovendien streeft de gemeente naar een meer vroegtijdige afstemming tussen de ruimtelijke planvorming en knelpunten die samenhangen met de verschillende milieufactoren zoals geluidhinder, luchtkwaliteit, geurhinder en risico's die samenhangen met de externe veiligheid. Derhalve is in het vervolg van dit bestemmingsplan per milieuaspect beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Planspecifiek

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de kaart 'Structuurvisie Wijchen'. Hierop is te zien dat het plangebied in de Structuurvisie is aangewezen als onderdeel van de zone 'Gemengde functies buitengebied / verbreden landbouw'.



Uitsnede kaart bij Structuurvisie Wijchen (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het valt op de woonkaart uit de Structuurvisie buiten de huidige concessiecontour van de woonkernen. De gemeente is terughoudend voor stedelijke ontwikkelingen in dit gebied, maar merkt ook kansen voor woningen aan. Het gaat hierbij om onder meer 'een aanpak van het tekort aan huisvesting voor ouderen op korte termijn'. Omdat voorliggend plan voorziet in een seniorenwoning, levert het hieraan een bijdrage. Daarnaast blijft de kwaliteit van het gebied behouden door het toevoegen van een seniorenwoning in de stijl van de bestaande bebouwing en door natuurinclusieve elementen toe te voegen, die passen bij de groene omgeving. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan milieu-technische thema's.

Het plan is passend binnen de Structuurvisie en het Strategisch Kompas.

3.4.2 Woonvisie Wijchen 2025

De Woonvisie Wijchen zet de koers van het gemeentelijk woonbeleid uit naar de toekomst. Hierin wordt omschreven waar moet worden bijgestuurd, afgeremd of versneld om de doelen van het woonbeleid te bereiken. De woonvisie heeft twee uitgangspunten: het thuisgevoel versterken en verder kijken dan de trends van nu. Om het woningaanbod in balans te krijgen wordt in de woonvisie gesproken over meer mogelijkheden voor starters, jonge gezinnen, (vitale) senioren en mensen met een zorgvraag. Het is de bedoeling dat starters en jonge gezinnen in de gemeente kunnen blijven of komen wonen. Dit kan onder andere door mogelijkheden te bieden voor splitsing van bestaande woningen, waardoor een koopwoning binnen het financiële bereik van starters kan komen. Daarnaast blijven mensen met een zorgvraag langer thuiswonen. Dit leidt tot een toenemende behoefte aan een meer divers woningaanbod, met woonvormen die we er nu nog niet of onvoldoende beschikbaar zijn, zoals vormen waarbij verschillende generaties onder één dak wonen of woningen waarbij de eindgebruiker een centrale rol bij de ontwikkeling van de woning speelt.

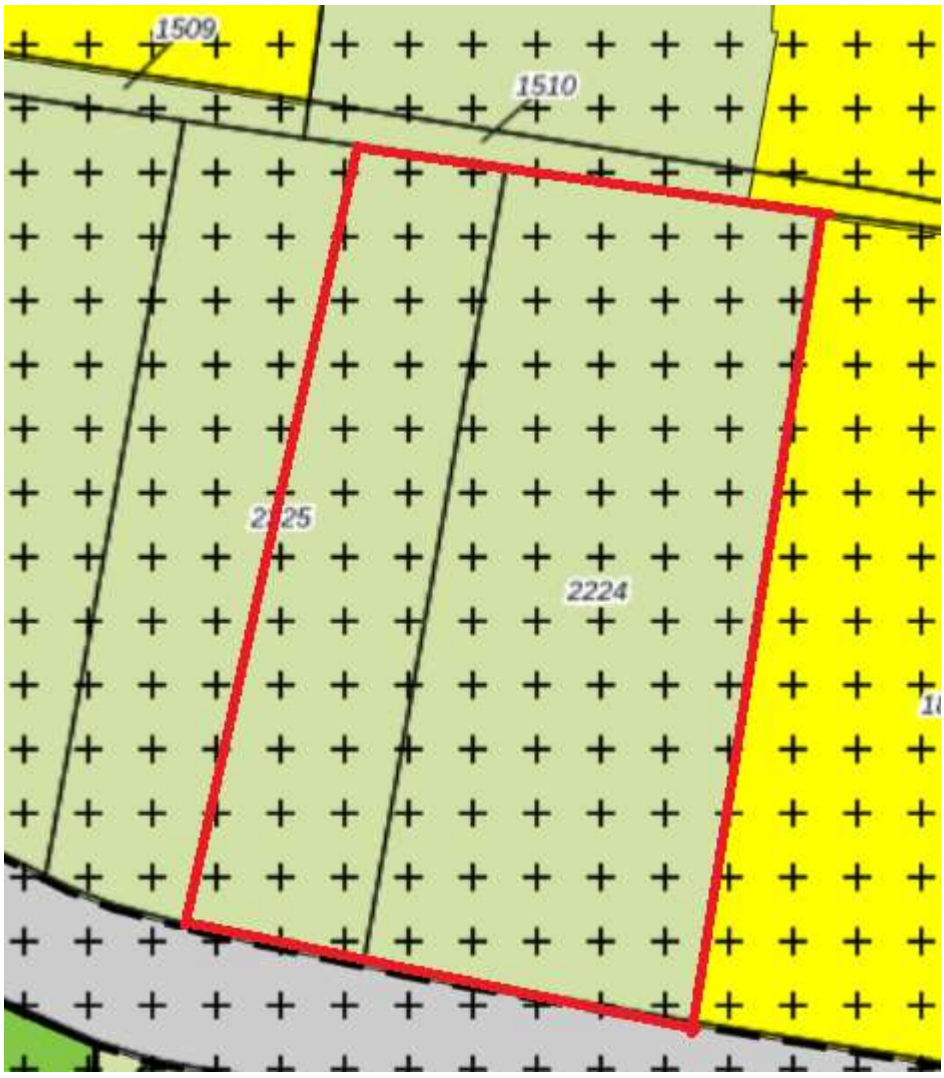
Planspecifiek

De woonvisie stelt dat er een toenemende behoefte is aan een divers woningaanbod, waaronder woningen voor senioren. Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van een seniorenwoning in de gemeente Wijchen, waarmee het direct inspeelt op de behoefte naar dit type woonvormen.

Het plan is passend binnen de Woonvisie.

3.4.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen'. Dit plan is vastgesteld op 31 januari 2013 en is herzien in 2014. Het plangebied heeft in het vigerende plan de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - 1' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan:



Uitsnede vigerende bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen het huidige bestemmingsplan is het binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden 1' niet toegestaan om op de locatie een woning te bouwen. Het plan is daarmee in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Bodemkwaliteit

Voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van een seniorenwoning. Hiervoor is bodemonderzoek verricht. De rapportage is terug te vinden in bijlage 3. Uit het onderzoek blijkt dat enkele licht verhoogde gehalten verontreinigingen zijn aangetroffen. Deze verhoogde gehalten zijn echter zodanig licht dat aanvullend onderzoek of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt het terrein geschikt geacht voor de toekomstige bestemming.

Japanse duizendknoop

In het noordoostelijke deel van het plangebied is de Japanse Duizendknoop tijdens een voorinspectie aangetroffen. Ter bestrijding van deze soort wordt gehandeld in lijn met het 'Besluit Natuurbescherming'. Gronden met (restanten van) deze duizendknoop worden niet verhandeld, vervoerd en (elders) toegepast. De aanwezigheid van deze soort levert geen belemmeringen op voor het plan.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM_{10} en $PM_{2,5}$(fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM_{10} en NO_x bedraagt 40 µg/m3, van $PM_{2,5}$ is dat 25 µg/m^3.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m^3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool. Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het dichtstbij gelegen rekenpunt 15556329 (aan de Graafseweg in Wijchen) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO_2 (stikstofdioxide)	PM_{10} (fijnstof)	$PM_{2,5}$ (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m^3)	14,0 µg/m^3	15,9 µg/m^3	8,9µg/m^3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m^3	40 µg/m^3	25 µg/m^3

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (één woning) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, gelijk aan 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek
Het plangebied ligt aan de Akkerweg in het buitengebied van de gemeente Wijchen. Industrielawaai en spoorweglawaai zijn hier niet aan de orde. Voor voorliggend document is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawaai. Hiervoor is akoestisch onderzoek verricht. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 4. Het plangebied ligt in de geluidzone van de Graafseweg. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door wegverkeer op de Graafseweg op de beoogde woning niet wordt overschreden. Er hoeft hiervoor geen hogere waarde te worden aangevraagd. De Akkerweg en de Panhuisweg hebben een zeer lage verkeersintensiteit en zijn akoestisch niet relevant.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

geurgevoelig object gelegen in:	maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m^3 lucht)
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m^3
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m^3
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m^3
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m^3

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:
- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

Planspecifiek
Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van een geurgevoelige functie (woning) binnen het plangebied. Aan de Akkerweg 8, ten zuidwesten van het plangebied, is een manege gevestigd waar paarden worden gehouden. Voor paarden geldt een vaste afstandsnorm. De gemeente Wijchen heeft geen geurverordening. Daarom geldt de afstandsnorm uit de Wgv van 50 meter buiten de bebouwde kom. De paardenstallen van de manege liggen op circa 85 meter afstand van het bouwvlak van de nieuw te realiseren woning. Hiermee wordt aan de geëiste afstand voldaan. Op het tussengelegen terrein van de manege tussen de stallen en het plangebied ligt een paardenbak. De manage wordt daarmee niet in zijn mogelijkheden beperkt door voorliggend plan.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich verder geen agrarische bedrijven. Voor de woning is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect geur. Daarnaast is het door de grote afstand van de woning tot veehouderijen niet aannemelijk dat voorliggend plan bedrijven belemmert in de bedrijfsvoering. Bovendien staan er woningen op kortere afstand die in dat geval maatgevend zijn.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

In- en uitwaartse zonering

Uitwaartse zonering gaat uit van de milieubelastende functie (een bedrijf of bedrijventerrein) met als doel milieugevoelige functies uit de omgeving te weren. Bij inwaartse zonering wordt vanuit de milieugevoelige functie (bijvoorbeeld een woongebied) een bufferzone gecreëerd.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van een milieugevoelige functie (een woning) in het plangebied. Voor deze ontwikkeling dient vastgesteld te worden of ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van milieuzonering. Het plangebied ligt in een gemengd gebied met rondom verschillende functies, zoals agrarisch, wonen, recreatie en sport. Aangezien er sprake is van een gemengd gebied, kunnen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind. In de onderstaande tabel worden de functies met bijbehorende afstanden weergegeven.

Activiteit	**Adres**	**Categorie**	**Maatgevende richtafstand**	**Feitelijke afstand tot plangebied**
Golfbaan	Weg door de Berendonck 40	1	10 m (geluid)	70 m
Manege	Akkerweg 8	3.1	10 m (geluid en stof)	15 m

Uit voorgaande tabel blijkt dat aan de richtafstanden wordt voldaan. In het noordoostelijk deel van het manegeperceel ligt een paardenbak. Hiervoor geldt een richtlijn van minimaal 30 meter afstand tot woningen.

Op het schetsontwerp (zie bijlage 1) is de 30 m-contour voor deze paardenbak opgenomen. De nieuwe woning wordt gerealiseerd buiten deze contour. De paardenbak wordt niet gebruikt voor het (permanent) stallen van dieren. Gelet op de afstand en situering van de woning ten opzichte van de paardenbak en intensiteit van het gebruik van de paardenbak wordt hinder van deze paardenbak, zoals geur, geluid en stof, niet verwacht.

Andere milieubelasting wordt, gezien de ruime afstand van andere activiteiten tot het plangebied, uitgesloten. Gelet op het voorgaande is sprake van een goed woon- en leefklimaat bij de te realiseren woning. Het plan levert geen belemmeringen op ten aanzien van de bedrijfsvoering van in de omgeving gelegen functies.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

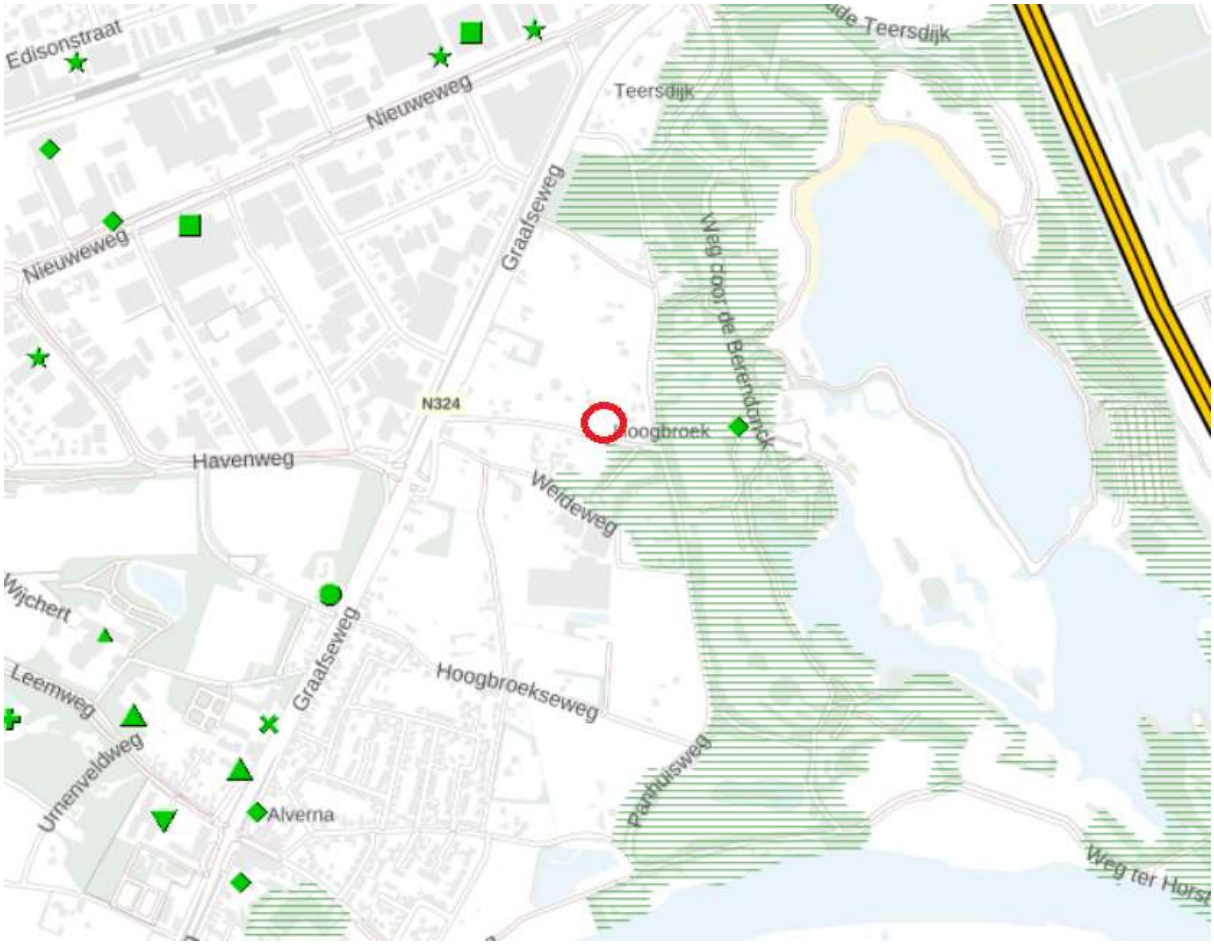
Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10^{-6}-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Beleid gemeente Wijchen
In de Beleidsvisie Externe Veiligheid is het beleid rond externe veiligheid van de gemeente Wijchen opgenomen. De beleidsvisie gaat over activiteiten met grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen, aanwezige externe veiligheidsirisco's, de beïnvloedingsmogelijkheden van de gemeente bij nieuwe ontwikkelingen en het zoveel als mogelijk beschermen van de bevolking tegen te hoge risico's. De gemeente Wijchen onderscheidt in de visie diverse risicobronnen, die bepalend zijn voor het externe veiligheidsbeleid. Het betreft:

- transport van gevaarlijke stoffen over het spoor;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg (Rijks-, provinciale- en overige wegen);
- transport van gevaarlijke stoffen over het water;
- hogedruk aardgastransportleidingen;
- risicovolle inrichtingen.

In de Beleidsregels Externe veiligheid is onder meer opgenomen waarmee rekening gehouden dient te worden bij nieuwe plannen. Deze voorwaarden sluiten aan op de in de Beleidsvisie genoemde risicobronnen.

Planspecifiek
Via de website atlasleefomgeving.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website. Het plangebied is hierin met rood globaal omcirkeld. De groene figuren geven kwetsbare objecten in de omgeving aan.



Uitsnede risicokaart (bron: atlasleefomgeving.nl)

Uit voorgaande afbeelding blijkt dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een inrichting die onder het Bevi valt ligt. Het plangebied ligt tevens niet binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen of het invloedsgebied van buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Aan de overzijde van recreatieplas de Berendonck ligt de A73, een weg die onderdeel uitmaakt van een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De afstand van het plangebied tot deze weg is ruim 1 km. Het plangebied ligt daarmee niet binnen het invloedsgebied van deze route en ligt tevens niet binnen de meest relevante zone voor het groepsrisico (200 meter-zone) van de weg. De weg levert daarmee geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

Beleidsregels Externe veiligheid
Het plangebied ligt niet binnen de in artikel 4 van de gemeentelijke Beleidsregels Externe veiligheid

beschreven zoneringen rond risicobronnen. Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect externe veiligheid.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

4.2 Water

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 van gemeente, waterschap en eventueel andere waterbeheerders vroegtijdig en expliciet worden meegewogen. In het ruimtelijk plan moet voldoende rekening zijn gehouden met de waterhuishouding en -voorzieningen.

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

4.2.1 Beschrijving watersysteem

Geomorfologie en geohydrologie
Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Wijchen. Volgens AHN-4 ligt het maaiveld op ongeveer 8,7 m+NAP en 8,95 m+NAP.
Op ongeveer 35 m van het plangebied bevindt zich een peilbuis (B46A0707). Volgens deze peilbuis heeft de grondwaterstand in de periode 14-01-1956 t/m 14-05-2001 niet hoger gestaan dan 7,4 m+NAP en niet lager dan 5,1 m+NAP. De gemiddelde grondwaterstand in deze peilbuis was circa 6,3 m+NAP. Voor het plangebied betekent dat naar verwachting deze grondwaterstand ongeveer 0,10 m hoger staat, dus niet hoger dan 7,5 m +NAP en niet lager dan 5,2 m+NAP en het gemiddelde op 6,35 m+NAP.
Uit het bodemonderzoek in bijlage 3 blijkt dat de bodem op de locatie bestaat uit zwak humeus zand tot ongeveer 2,3 m-mv, met daaronder sterk zandige leem tot de maximale boordiepte toplaag. Het grondwater bevond zich tijdens het veldwerk op een diepte van 1,8 m-mv. Op basis van de bodemopbouw wordt de bodem voldoende doorlatend geacht voor het infiltreren van hemelwater.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem
Binnen het plangebied en de directe omgeving ervan is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Peilbesluit Citters I en II. Het plangebied bevindt zich daarbij in deelgebied CIT001. Het winterpeil is hier bepaald op 6,6 m +NAP en het zomerpeil op 6,6 m +NAP. Van afvalwater is in de huidige situatie geen sprake.

Ecosysteem
Het plangebied ligt binnen het Gelders natuurnetwerk of een beschermingszone voor natte natuur.

4.2.2 Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

Waterbeleid

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. In de Strategische waternota Wijchen zijn de thema's en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven (zie ook punt 3). Het Gemeentelijk rioleringsplan beschrijft de gemeentelijke zorgplicht voor rioolwater, hemelwater en grondwater. In het kader van de watertoets wordt een vertaalslag gemaakt naar de concrete plansituatie.

Zorgplicht afvalwater en hemelwater

De gemeente heeft voor zover doelmatig een zorgplicht voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater dat binnen de gemeente vrijkomt (zie Wmb art 10.33). Perceeleigenaren dienen hemelwater in eerste instantie op eigen terrein te verwerken of op oppervlaktewater te lozen. Als dit redelijkerwijs niet mogelijk is draagt de gemeente zorg voor de doelmatige inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater (Waterwet art 3.5).

Zorgplicht grondwater

In eerste instantie zijn perceeleigenaren zelf verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen op eigen terrein om structurele nadelige gevolgen van grondwater voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of beperken. De gemeente heeft een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in openbaar gebied, voor zover doelmatig en geen verantwoordelijkheid van provincie of waterschap (Waterwet art 3.6).

Waterschap

De gemeente valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het Waterschap geeft in het kader van de Waterwet een vergunning af voor lozing op oppervlaktewater (Waterwet art 6.2) en in het kader van de Keur een ontheffing voor ingrepen/ activiteiten in/nabij watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt het waterschap het onderhoud van A-watergangen en draagt zorg voor het zuiveren van afvalwater (Waterwet art. 6.4).

4.2.3 Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

Deze paragraaf beschrijft op welke wijze op de planlocatie rekening is gehouden met het watersysteem, gelet op de waterhuishoudkundige situatie, beleid en regelgeving. Als onderdeel hiervan een motivering van getroffen maatregelen om negatieve effecten op/van het watersysteem tot een minimum te beperken, inclusief de ruimtelijke consequenties daarvan.

4.2.3.1 Leefomgeving algemeen

Beleidsuitgangspunten

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

Water is mede-ordenend bij de ruimtelijke ontwikkeling (juiste functie op de juiste plaats), waarbij tevens rekening wordt gehouden met de ruimteclaim van waterhuishoudkundige voorzieningen. Wateropgaven worden gekoppeld aan andere gebiedsopgaven, zoals voor openbaar groen, riolering, welzijn en energiewinning (zie ook Klimaatverandering).

Gevolgen van/voor het plan

Voorliggend initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding of watergangen en oppervlaktewater in de omgeving. Zo worden de woningen hydrologisch neutraal gebouwd en zal het

hemelwater op eigen terrein worden opgevangen. Onder punt 4.2.3.2 tot en met 4.2.3.5 is in meer detail weergegeven welke concrete invulling aan het aspect water is gegeven.

4.2.3.2 Kwaliteit en beleving

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar schoon water en waterbodems die voldoen aan gestelde eisen en het behoud van (natte) natuurwaarden en biodiversiteit. Verontreiniging van grond- en oppervlaktewater dient te worden voorkomen en de waterkwaliteit zo mogelijk verbeterd. Natuurlijke grondwater- en oppervlaktewaterstanden worden beschermd of hersteld.

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

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

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

Gevolgen van/voor het plan

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen watergangen of andere vormen van oppervlaktewater aanwezig. Ook ligt het plangebied niet binnen een beschermingszone voor Ecologisch natte zones of natte natuur. Met betrekking tot het thema 'beleving van water' is er geen relatief met voorliggend initiatief. Het hemelwater zal worden opgevangen op eigen terrein. Bij de bouw worden niet-uitlogende materialen gebruikt. Afvalwater wordt met een nieuwe aansluiting op het bestaande rioolsysteem afgevoerd. De capaciteit van de riolering is voldoende om het afvalwater van één seniorenwoning op te vangen. De initiatiefnemer is niet van plan om een zwembad in de tuin te realiseren, dus een adequate wijze van de afvoer van zwembadwater (niet via de openbare riolering) is niet van toepassing.

4.2.3.3 Klimaatverandering

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar een klimaatbestendige en waterrobuuste leefomgeving. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen schadelijke effecten van klimaatverandering (wateroverlast en verdroging) voor het grondgebruik en vice versa te worden beperkt of teruggebracht tot een acceptabel niveau. Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn energiezuinig en duurzaam.

Komen tot een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting, o.a. voor wat betreft bebouwing, wegen, groen en water. Voorkomen dat water bij hevige neerslag in de bebouwing terecht komt of afstroomt buiten het plangebied. De hoeveelheid verhard oppervlak tot een minimum beperken. Groenstructuren klimaatrobuust aanleggen voor wat betreft areaal, type beplanting en waterbergend vermogen.

Grondwateronttrekking beperken door hoogwaardige toepassing van drinkwater en het treffen van waterbesparende voorzieningen. Zo mogelijk hemelwater gebruiken voor laagwaardige toepassingen.

Gevolgen van/voor het plan

Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied. Voorliggend plan voorziet in een landschappelijke inpassing met hoogstamfruitboomgaard, hagen en solitaire bomen.

In navolgend onderdeel 4.2.3.4 is uiteengezet hoe er wordt omgegaan met de toevoeging van verharding in het plangebied en welke maatregelen worden getroffen met betrekking tot het opvangen van regenwater.

Drinkwaterbesparing is bijvoorbeeld mogelijk dor een opslagsysteem voor hemelwater te realiseren en bij droogte met het opgeslagen regenwater de tuin te besproeien. Een beschutte poel zorgt voor de opvang van het hemelwater.

4.2.3.4 Waterberging

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken dient zoveel mogelijk te worden afgekoppeld van de riolering met de voorkeursvolgorde: 1) Benutting, 2) Bodeminfiltratie binnen het gebied, 3) Berging binnen het gebied, 4) Vertraagde afvoer naar oppervlaktewater buiten het plangebied en 5) Afvoer naar riool.

Wanneer hemelwater direct of indirect wordt geloosd op oppervlaktewater, moet dit volgens de Keur (Waterschap Rivierenland) worden gecompenseerd. De compensatieplicht houdt in dat de toename van verharding in het ruimtelijk plan moet worden gecompenseerd door aanleg van extra waterberging. Met een eenmalige uitzondering van 500 m^2 (stedelijk gebied) en 1500 m^2 (landelijk gebied) voor particulieren en kleine bedrijven.

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

Gevolgen van/voor het plan

In de huidige situatie is geen verhard oppervlak aanwezig binnen het plangebied. Voor de toekomstige verharding wordt uitgegaan van een oppervlakte van circa 350 m² (woning, bijgebouw en overige verharding). Deze toename valt binnen de eenmalige uitzondering voor particulieren en kleine bedrijven van het waterschap Rivierenland. Conform het gemeentelijke uitgangspunt dient al het hemelwater op eigen terrein te worden verwerkt. Daarbij wordt uitgegaan van de totale hoeveelheid verharding binnen het plangebied in de toekomstige situatie: circa 350 m². Voor berekening van de benodigde waterberging voor ruimtelijke ontwikkelingen is in principe de bui T=10+10% maatgevend. Daarbij geldt als vuistregel dat er 436 m³ waterberging nodig is per hectare verharding. Deze vuistregel geldt alleen bij waterberging in open water zoals in dit plan ook is voorzien. Een toename verharding van 350 m² * 0,0436 = 15,26 m³ benodigde waterberging. In het noordoostelijk deel van het plangebied is ruimte voor een poel ten behoeve van de waterberging voorzien. Om 15,26 m³ water te kunnen bergen is voor de waterberging een oppervlakte nodig van circa 51 m² (15,26 m³ / 0,3 m maximale peilstijging). Hiervoor is voldoende ruimte in het plangebied.
De beschutte poel bij de nieuwe seniorenwoning zorgt ervoor dat hemelwater binnen eigen terrein opgevangen wordt en de gronden van de naastgelegen percelen en de weg niet te maken krijgen met wateroverlast. Verder kan gedacht worden aan het plaatsen van regentonnen om zo hemelwater te kunnen hergebruiken. Daarnaast is het mogelijk om bij de aanleg en inrichting van de tuin rekening te houden met de waterberging. Hemelwater dat valt op terrassen kan in de tuin infiltreren. De exacte uitvoering van de compensatiemaatregelen worden nader uitgewerkt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het

bouwen. Om dit te borgen is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen waarin is bepaald dat geohydrologisch neutraal moet worden gebouwd.

4.2.3.5 Gezondheid en veiligheid

Beleidsuitgangspunten

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

Risico's van onttrekkend vocht primair beperken door ter plaatse van bebouwing te voorzien in voldoende ontwateringsdiepte en drooglegging. Of, als dit niet mogelijk is, door het treffen van maatregelen (bv. kruipruimtevrij bouwen, waterdicht bouwen). Een permanente verandering (verlaging) van grondwaterstanden is daarbij niet toegestaan. Voorts in het plan rekening houden met eventuele gevolgen van bodemdaling als gevolg van grondwaterstandsdaling of –fluctuatie.

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

Gevolgen van/voor het plan

Wateroverlast is als gevolg van het plan niet te verwachten.
Voor de ontwateringsdiepte is de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) relevant. Om grondwateroverlast te voorkomen, moet de GHG meer dan 1,00 m onder vloerpeil begane grond komen te liggen. In een worstcase scenario is er sprake van een hoogste grondwaterstand van 7,4 m+NAP. Het vloerpeil van de woning zal daarom minimaal op 8,4 m+NAP gerealiseerd worden. Volgens AHN-4 ligt het maaiveld op ongeveer 8,7 m+NAP en 8,95 m+NAP. Het vloerpeil zal daarmee ruim boven 1 m t.a.v. de GHG gerealiseerd worden.
Bij dit plan zijn verdrinkingsgevaar en gezondheidsrisico's vanwege een ligging nabij overstorten of stilstaand water niet aan de orde.

4.2.4 Overwegingen en conclusie

Overwegingen

Voorliggende ontwikkeling voorziet de realisatie van één seniorenwoning ter plaatse van de Akkerweg in het buitengebied van de gemeente Wijchen. Met onderhavig plan wordt maximaal 500 m^2 aan verharding toegevoegd aan het plangebied (woning, bijgebouw en oprit). Het hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd of afgevoerd. In de omgeving is verder geen (beschermingszone van) oppervlaktewater aanwezig waar dit plan een negatief effect op kan hebben. Afvalwater afkomstig van de nieuwe woningen wordt afgevoerd naar het riool.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar wat betreft het aspect water.

4.2.5 Overleg met waterbeheerder

Advies waterbeheerder

Afhankelijk van de aard en locatie moet het ruimtelijk plan voor advies en/of vooroverleg worden voorgelegd aan de waterbeheerder. Veelal is de waterbeheerder het waterschap, maar kan ook Rijkswaterstaat of de Provincie zijn. Het advies of resultaat van het vooroverleg dient te worden verwerkt in de waterparagraaf.

Voor wat betreft het waterschapsbelang geldt voor alle ruimtelijke plannen dat bij aanvang van het planproces een digitale watertoets moet worden ingevuld door de initiatiefnemer (www.digitalewatertoets.nl). Het hieruit voortvloeiende advies moet, in geval van een relevant waterschapsbelang, worden uitgewerkt in de waterparagraaf.

Gevolgen voor het plan

Het waterschap Rivierenland is middels het uitvoeren van de watertoets op de hoogte gebracht van voorliggende ontwikkeling. De uitkomst van de toets is toegevoegd als bijlage 5 en verwerkt in deze paragraaf.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

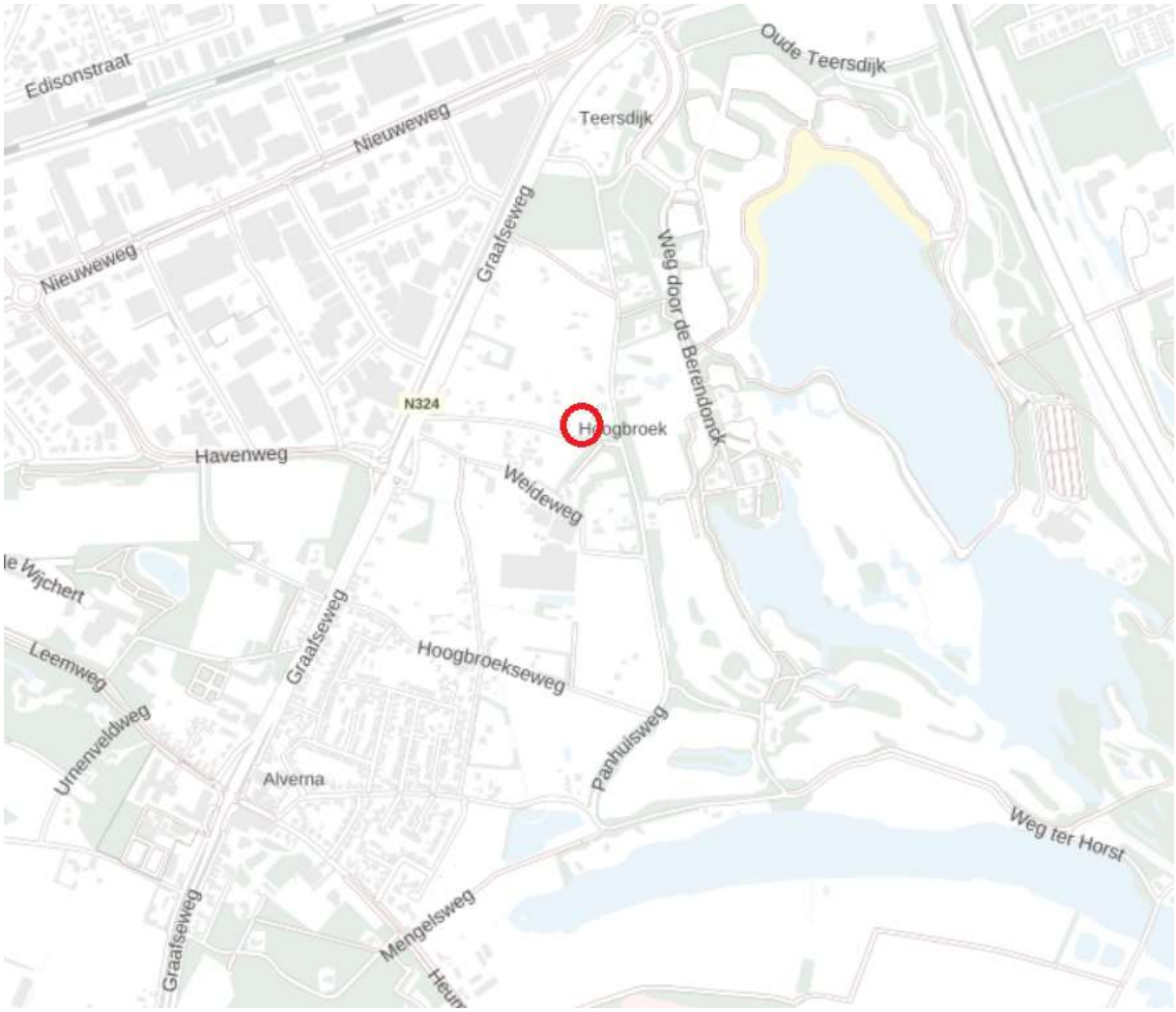
Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website atlasleefomgeving.nl geraadpleegd. Bijgevoegd een screenshot van die website waarbij alle raadpleegbare gebieden zijn 'aangevinkt'.



Uitsnede kaart Natura 2000-gebieden (bron: atlasleefomgeving.nl)

Voorgaande kaart geeft aan dat in de omgeving van het plangebied geen Natura 2000-gebieden gelegen zijn. Voorliggend plan betreft het toevoegen van één seniorenwoning in Alverna. Gezien omvang van de ontwikkeling en de ruime afstand tot beschermde natuurgebieden kan worden uitgesloten dat het plan significante negatieve gevolgen heeft op beschermde gebieden.

Soortenbescherming

Om de gevolgen van soortenbescherming te beoordelen is een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Deze is terug te vinden in bijlage 6. Uit het onderzoek blijkt dat het plan niet leidt tot aantasting van beschermde natuurwaarden in het kader van soortenbescherming. Het uitvoeren van aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. De ontwikkeling leidt daarmee niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, Ten aanzien van soortenbescherming dienen enkele, in het rapport genoemde, maatregelen getroffen te worden. In bijlage 2 bij de toelichting zjn natuurinclusieve maatregelen opgenomen die een verbetering voor de natuur betekenen.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Verkeersgeneratie
Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het plangebied wordt ontsloten via de Akkerweg. Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van één nieuwe seniorenwoning in het buitengebied van Wijchen. Het toevoegen van één seniorenwoning zal leiden tot een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. De Akkerweg biedt voldoende capaciteit om deze beperkte toename op te vangen.

Parkeren
Voorliggend plan betreft het toevoegen van een seniorenwoning. Hierdoor ontstaat een parkeerbehoefte. Voor het vaststellen van de parkeernormen maakt de gemeente Wijchen, volgens het Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen, gebruik van de CROW-publicatie 381. Het Parkeerbeleidsplan stelt dat onderhavig plangebied in de categorie 'matig stedelijk, buitengebied'' valt. De seniorenwoning betreft een vrijstaande koopwoning. Dit type woning kent daarmee een parkeerbehoefte van maximaal 2,8. Het plan voorziet in de realisatie van drie parkeerplaatsen op het eigen terrein (zie schetsontwerp). Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot verkeer en parkeren.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie
Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

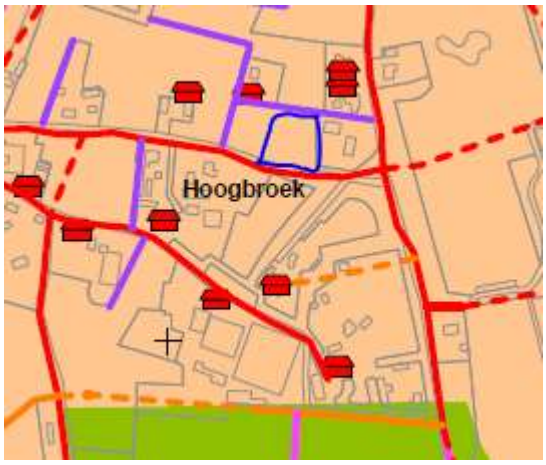
Archeologie
De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.
Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek
Cultuurhistorie
De gemeente Wijchen heeft in 2017 een 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen' vastgesteld met als doel om via beleid en regels waardevolle gebouwen en gebieden binnen de gemeente te beschermen. De gemeente vindt

het van belang dat, bijvoorbeeld bij functiewijziging, de historische- en beeldwaarde van gebieden of panden niet worden aangetast. Onderhavig plangebied is op basis van dit plan bestemd als 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied'. De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden van dit gebied. Dit zijn:

- 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.

Deze waardering is gebaseerd op de beleidsnota 'Samen in verscheidenheid' van de gemeente Wijchen. Voor het uitvoeren van het plan dient aangetoond te worden dat de werkzaamheden geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de cultuurhistorische waarden van de gronden. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de cultuurhistorische Inventarisatiekaart van cultuurlandschappen, landschapselementen en bouwkunst van de gemeente Wijchen.



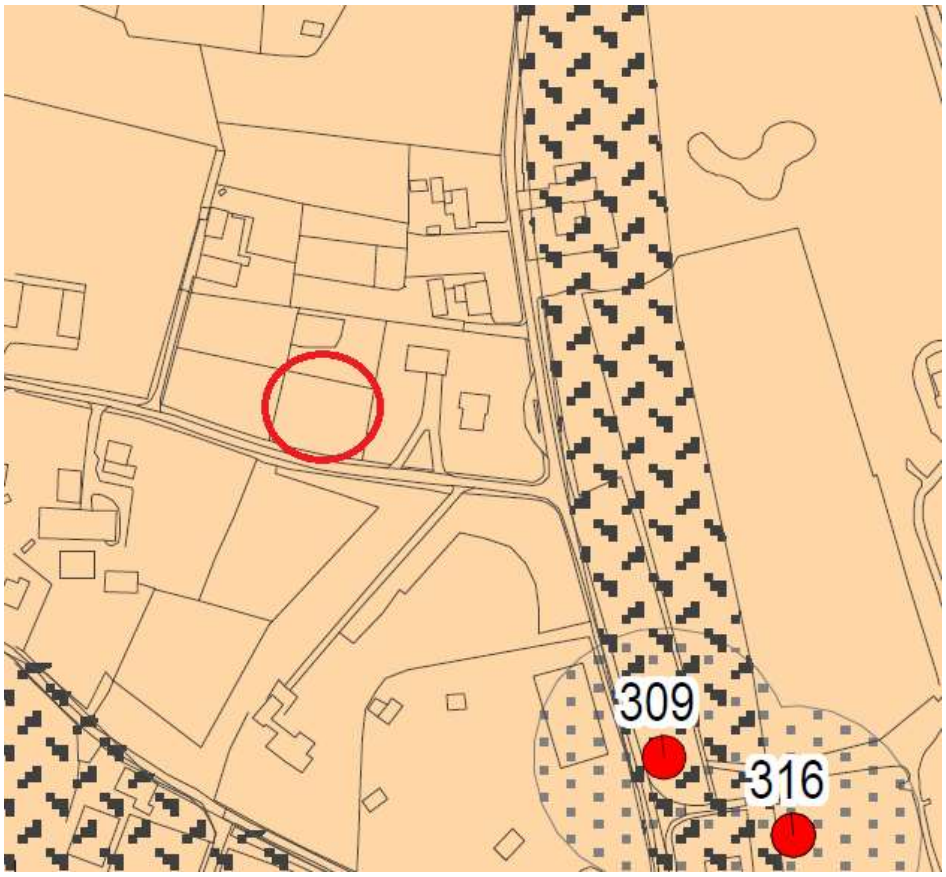
Cultuurhistorische inventarisatiekaart (bron: gemeente Wijchen)

Op voorgaande afbeelding is zichtbaar dat in het plangebied geen historische woningen of boerderijen aanwezig zijn. Het plangebied is aangemerkt als gebied met 'droge kampontginningen op rivierduin of dekzandrug (ktd1)'. Het plangebied is in de huidige situatie een grasland met enkele bomen. Het gebruik van de grond als akkerland, afgewisseld met opgaand groen, is een typerend voorbeeld van het betreffende landschapselement. Daarnaast is het plangebied gelegen aan de Akkerweg. Dit betreft een weg die is ontstaan voor 1832.

Met voorliggend plan wordt een woning toegevoegd aan het plangebied. De woning wordt georiënteerd op de Akkerweg, waardoor het historische bebouwingslint langs deze weg behouden blijft. Qua maat en schaal (1 woning met enkele bouwlaag en kap) is passend bij het huidige landschap. Rond de woning wordt enkel dat deel verhard dat noodzakelijk is voor een goede verkeerssituatie. Rond de woning blijft een grote hoeveelheid groene ruimte beschikbaar en tevens worden ten behoeve van de landschappelijke inpassing enkele bomen toegevoegd. De aanwezigheid van de betreffende kleinschalige bosjes sluit aan bij de cultuurhistorische waarde van het landschap. Door de kleinschaligheid van de ontwikkeling wordt het open karakter eveneens niet aangetast. De gronden ten westen van het woonperceel worden ingericht als (laag) kruidenrijk grasland om zo de doorzichten, die hoog gewaardeerd worden in dit gebied, te behouden. Geconcludeerd wordt dat

voorliggend plan niet leidt tot aantasting van het cultuurhistorisch waardevol gebied. Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect cultuurhistorie.

Archeologie
Navolgende afbeelding geeft een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Wijchen. Uit de kaart blijkt dat het plangebied een hoge archeologische verwachting heeft voor gebieden in het buitengebied. Conform het geldend bestemmingsplan, waar voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geldt, geldt een onderzoeksplicht vanaf 120 m^2. Met voorliggend plan wordt deze drempelwaarde voor onderzoek overschreden. Daarom zal een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen. In voorliggend plan wordt daarom de archeologische dubbelbestemming overgenomen.



Uitsnede archeologische beleidskaart (bron: gemeente Wijchen)

Conclusie
Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert en steeds vaker worden we geconfronteerd met de gevolgen, zoals hitte, droogte, extreme neerslag en overstromingen.
Klimaatverandering is in een vergaand stadium en de effecten en risico's voor onze samenleving worden steeds groter. Aan de ene kant moeten we de uitstoot van broeikasgassen verminderen, zodat de opwarming beperkt blijft. Aan de andere kant is het noodzakelijk om ons als samenleving aan te passen en voor te bereiden op de reeds ingezette klimaatveranderingen en de gevolgen daarvan. Niet alleen om schade te beperken, maar ook om kansen te benutten.

De nationale opgave voor klimaatadaptatie is beschreven in het Bestuursakkoord Klimaatadaptatie en het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie met daarin een prominente rol voor gemeenten. Lokale gevoeligheden voor klimaatverandering moeten in kaart worden gebracht en als integraal onderdeel van beleid daadkrachtig worden aangepakt. Daarbij is het van belang zowel te kijken naar aanpassingen aan de bestaande openbare ruimte als naar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Planspecifiek
Op basis van de klimaatatlas is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen in het plangebied als gevolg van klimaatverandering.

Wateroverlast
Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat ter plaatse van het plangebied enige plasvorming wordt verwacht na een korte of lange bui. Omdat de beoogde seniorenwoning hoger dan het maaiveld wordt aangelegd, treedt er op het erf geen wateroverlast op.

Hittestress
Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur in het plangebied in de toekomst kan stijgen. De geplande nieuwbouw is goed geïsoleerd conform de huidige normen. Daarmee is de woning minder gevoelig voor opwarming, wat relevant is voor warmte in de nachtelijke periode. Daarnaast wordt er groen in de vorm van bomen en hagen gerealiseerd, wat de hittestress van het totale gebied vermindert.

Droogte
De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 een lichte verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft in het plangebied sprake van lagere grondwaterstanden en van grotere droogtegevoeligheid. Uitgangspunt van het plan is om het hemelwater in de toekomstige situatie nog altijd op eigen terrein te bergen en laten infiltreren. Het plangebied ligt niet in een gebied met een vergrote kans op een natuurbrand bij langdurige droogte.

Overstroming
Uit de bij dit thema horende kaartbeelden blijkt dat het plangebied ligt in een gebied met een kleine tot zeer kleine kans op een overstroming. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling mag de invloed van het plan op de gevaren van overstroming niet significant aanwezig genoemd worden.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect klimaatadaptatie.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek
De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.
Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Het plan is economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding
De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.
Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels
De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.
- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:
- 'Wonen' voor het gehele plangebied. Voor de woning is een passend bouwvlak opgenomen. Hoofdgebouwen zijn alleen binnen dit bouwvlak toegestaan. Binnen het bouwvlak zijn de aanduidingen 'vrijstaand' en 'specifieke vorm van wonen - seniorenwoning' opgenomen. Tevens zijn de de maatvoeringsaanduidingen 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 1" is buiten het aangeduide bouwvlak oprichting van bijgebouwen is toegestaan.
- De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Het gaat hierbij om gebieden met een hoge archeologische verwachting.
- De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied', ter behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden.

Dit plan kent geen verdere bijzonderheden.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.
Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.
Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit plan is in het kader van het wettelijk overleg toegezonden aan de relevante instanties.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Voor voorliggend plan is geen formele inspraakprocedure gehouden. Het plan is direct als ontwerp ter inzage gelegd. De omwonenden zijn over het plan geïnformeerd.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 november 2023 tot en met 27 december 2023 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er drie zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop wordt verwezen naar de zienswijzennota in bijlage 7. Naar aanleiding van één zienswijze is in de regels in artikel 3.4.2 een voorwaardelijke verplichting toegevoegd m.b.t. de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Schetsontwerp

Bijlage 2 Natuurinclusieve maatregelen

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek

Bijlage 5 Digitale watertoets

Bijlage 6 Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 7 Zienswijzennota

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan Akkerweg 37, Alverna met identificatienummer NL.IMRO.0296.BGBAkkerweg37-DFBP van de gemeente Wijchen;

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen;

1.3 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;

1.4 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;

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aaneengebouwd:
bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden in de perceelsgrens zijn gebouwd, met dien verstande dat de eindwoning slechts aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens hoeft te worden gebouwd;

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

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

1.10 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.11 bebouwingspercentage
het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

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

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

1.14 bestaand:
- t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.15 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 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;

1.18 bijgebouw
een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, zonder directe verbinding met dat hoofdgebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw (zoals een garage, bergruimte of hobbyruimte);

1.19 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.20 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwperceel
een grens van een bouwperceel;

1.22 bouwperceelgrens
de grens van een bouwperceel;

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

1.24 bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.25 bouwwijze
de wijze van bouwen van een woning, waarbij:

a. onder aaneengebouwd wordt verstaan een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
b. onder gestapeld wordt een gebouw verstaan, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;
c. onder twee-aaneen wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
d. onder vrijstaand wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;

1.26 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;

1.27 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en waarbij een showroom en/of verkoopruimte ter plaatse aanwezig is. Horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen;

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

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

1.30 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;

1.31 huishouden
één, of meerdere personen, die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenzijn;

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

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

1.34 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;

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

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

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

1.38 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;

1.39 seksinrichting
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden, met dien verstande dat onder seksinrichting in elk geval wordt verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.40 seniorenwoning
een woning bestaande uit één bouwlaag met kap met beperkte vloeroppervlakte welke geschikt is voor bewoning in alle levens-fasen, dus welke ook rollatortoegankelijk is voor mensen met een lichamelijke beperking, waarbij alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer en toilet) zich op de begane grond bevinden en waarbij deze leefruimten zowel inpandig als vanuit het aansluiten-de terrein drempelvrij toegankelijk zijn;

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

1.42 voorgevelrooilijn
de denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt, op een afstand van de weg die:
- gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het

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

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

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

1.45 Wet geluidhinder
Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99) houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.46 Wet milieubeheer
Wet van 13 juni 1979, Stb. 442, houdende regelen met betrekking tot een aantal algemene onderwerpen op het gebied van de milieuhygiëne, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.47 Wet ruimtelijke ordening
Wet van 20 oktober 2006, (Stb. 2006, nr. 566), houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.48 wijziging
een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

1.49 wonen
het verblijven van één huishouden in een woning.

1.50 woning
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

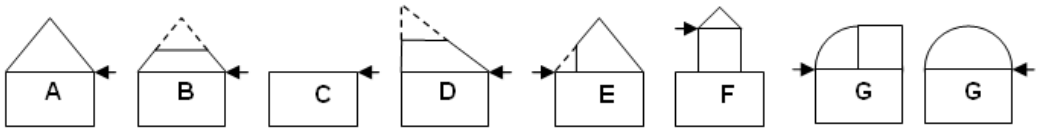
Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – seniorenwoning' uitsluitend een seniorenwoning is toegestaan;
b. na een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.5.1, recreatieve voorzieningen in de vorm van een bed & breakfast;
c. de opwekking van duurzame energie in de vorm van windenergie en zonnenergie alsmede warmte-koude opslag;
d. waterhuishoudkundige doeleinden;

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

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

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

a Aantal woningen

Per bestemmingsvlak 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. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte binnen het openbaar gebied;
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 met toepassing van een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.5.3;

d Duurzame energie

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bebouwing

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

3.2.2 Situering

Indien in een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangeduid zijn gebouwen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak", met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 1" buiten het aangeduide bouwvlak oprichting van bijgebouwen is toegestaan.

3.2.3 Maatvoering

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

Hoofdgebouw van de woning	**Max**.
goothoogte	3,5 m
(nok)hoogte	7,5 m
maximum bebouwd oppervlak	100 m²

Bijgebouwen bij woning	**Max**.
gezamenlijke oppervlakte per woning	75 m^2
goothoogte	3 m
(nok)hoogte	6 m

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	**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
oppervlakte paardenbakken	1.200 m^2 tezamen met het deel dat eventueel binnen de agrarische bestemming is gesitueerd

3.2.4 Herbouw

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

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

3.2.5 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 m^2 buiten de woning, alsmede onder de vrijstaande bijgebouwen.

3.2.6 Voorwaardelijke verplichting geohydrologisch neutraal bouwen

d. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient geohydrologisch neutraal gebouwd te worden conform het gemeentelijk beleid. Er dient op eigen terrein een waterberging met een omvang van 43,6 mm per m² verhard oppervlak te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.
a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.7 onder a voor een andere norm en / of andere methode om te voorzien in de omgang met het regenwater.

3.2.7 Voorwaardelijke verplichting hoogte vloerpeil

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient het vloerpeil van de begane grond minstens 1 meter boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand te liggen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning maatvoering

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

3.3.2 Omgevingsvergunning kleine windturbines

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 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 3.1 genoemde waarden.

3.3.3 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 3.2.4 onder b teneinde de voorgevel te kunnen plaatsen buiten de (voormalige) voorgevelrooilijn, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

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

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruiken van de gronden en bebouwing ter plaatse van het bestemmingsvlak volgens de bestemming 'Wonen' is alleen toegestaan, indien de landschappelijke inpassing uiterlijk 12 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is gerealiseerd volgens het schetsontwerp en aldus in stand wordt gehouden. Onder schetsontwerp wordt in deze planregels verstaan het schetsontwerp zoals opgenomen in bijlage 4 van de regels.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in 3.1.1 onder b. teneinde een bed & breakfastvoorziening voor maximaal 8 personen in maximaal 4 kamers toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

3.5.2 Omgevingsvergunning mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 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 vrijstaande bijgebouwen niet meer dan 120 m² mag bedragen;
d. er dient gebruik te worden gemaakt van het dichtst bij de hoofdwoning gelegen bijgebouw, tenzij op grond van doelmatigheidsmotieven een ander op het perceel gelegen bijgebouw/bedrijfsgebouw meer geschikt is;
e. de afhankelijke woonruimte dient te worden bewoond door degene(n) die de zorg nodig heeft/ hebben;
f. de voorziening dient te voldoen aan de eisen van het bouwbesluit;
g. zakenrechtelijke splitsing is niet toegestaan;
h. de afhankelijke woonruimte mag geen eigen perceelsontsluiting hebben;
i. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.

3.5.3 Omgevingsvergunning aan huis verbonden bedrijfsactiviteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.1 onder b voor de uitoefening van een aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. het ten behoeve van de aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en/of de 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, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
d. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
e. de activiteit mag niet milieuvergunningplichtig zijn;
f. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet;
g. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

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

a. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 120 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. In afwijking van het gestelde onder a hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als bedoeld onder a te overleggen, indien:
    1. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder bestaande ondergrondse kelders), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
    2. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering;
    3. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,30 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.

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

4.3.1 Omgevingsvergunningplicht

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.

4.3.2 Uitzonderingen

Het onder 4.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

a. In het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen, drainage, kabels, leidingen en beplantingen voor zover deze werkzaamheden zich beperken tot reeds geroerde gronden;
c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 120 m².
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.

4.3.3 Verlening

a. De onder 4.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
b. Indien het rapport of andere beschikbare informatie daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

4.3.4 Voorwaarden

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

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

De cultuurhistorisch waardevolle gebieden als bedoeld in 5.1.1 betreffen de gebieden die zijn opgenomen in de Cultuurhistorische waarderingskaart, zoals deze is opgenomen in de bijlage 1 van dit bestemmingsplan, en zijn aangeduid als cultuurlandschappelijke waardering zeer hoog, hoog en middelhoog. De waardering van deze gebieden is gebaseerd op de beleidsnota in bijlage 2 en in bijlage 3 nader beschreven.

a Oude bebouwingslinten en historische wegen en waterlopen

Onder de gebieden zoals genoemd in 5.1.2 bevinden zich ook de oude bebouwingslinten en de belangrijkste (historische) doorgaande wegen en waterlopen. De cultuurhistorische waarden van deze gebieden bestaan uit:

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

5.2 Nadere eisen

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 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.

7.2 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 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Parkeren

a. Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen', dat op 16 juni 2016 in werking is getreden, of de rechtsopvolger(s) daarvan.
b. Van het bepaalde onder a. kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

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 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 10.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 10.1 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.

10.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 10.2, 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;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 10.2, 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;
4. Het eerste lid onder artikel 10.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Akkerweg 37, Alverna'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Cultuurhistorische waarderingskaart

Bijlage 2 Beleidsnota cultuurhistorie met bijlagen

Bijlage 3 Cultuurhistorische waardering

Bijlage 4 Schetsontwerp

Verbeelding

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement