Bestemmingsplan

- Toelichting -

Vormerseweg 11

Gemeente Wijchen

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Vormerseweg 11

Gemeente Wijchen

IDN-nummer:	NL.IMRO.0296.BGBVormerseweg11-VGBP
Status:	vastgesteld
Datum:	februari 2022

Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**

1.1 Aanleiding en doelstelling 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 Plangebied en planvoornemen **7**

2.1 Voorafgaand proces 7
2.2 Overwegingen vormverandering kavels 7
2.3 Onveranderde vorm 9
2.4 Veranderde vorm 14
2.5 Conclusie en plankeuze 17
2.6 Goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing 18
2.7 Afwijking vigerend bestemmingsplan 19

Hoofdstuk 3 Beleidskaders **21**

3.1 Rijksbeleid 21
3.2 Provinciaal beleid 22
3.3 Gemeentelijk beleid 24
3.4 Conclusie 25

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten **27**

4.1 Archeologie en cultuurhistorie 27
4.2 Leidingen 29
4.3 Milieu 30
4.4 Natuur 35
4.5 Parkeren 36
4.6 Waterhuishouding 37

Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid **45**

5.1 Economische uitvoerbaarheid 45
5.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid 45

Hoofdstuk 6 Juridische regeling **47**

6.1 Algemene plansystematiek 47
6.2 De bestemmingen 47

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De aanleiding voor het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is het voornemen van de gemeente en de eigenaar van Vormerseweg 11 om de aardappelbewaarplaats aldaar te saneren en in ruil daarvoor een burgerwoning te realiseren. Door dit te combineren met een grondruil, ontstaat een ruimtelijk verbeterde inpassing, die de voorkeur heeft boven de bouw van een woning op de slooplocatie.

Om de ontwikkeling van de woningen mogelijk te maken, is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Onderstaand beeld toont het beoogde inrichtingsplan en het plangebied Vormerseweg 11, dat is gelegen tussen deze weg en de Westerdreef. Aan de zuidzijde grenst het gebied aan een fietspad tussen beide wegen, met aan de overzijde tenniscomplex Vormer.



Boeoogd woonkavel Vormerseweg 11 (zie uitvergroting bijlage 1 bij de regels)

Het gemeentelijk perceel, dat tevens deel uitmaakt van het plangebied, grenst aan de noordzijde, zuidzijde en oostzijde van perceel Vormerseweg 11.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie maakt deel uit van diverse bestemmingsplannen. Het plan Buitengebied Wijchen (vastgesteld 31-01-2013) en het daaropvolgende facetplan Buitengebied herziening 2014 (vastgesteld 16-10-2014) zijn beide onherroepelijk en zijn samengevoegd tot het Geconsolideerde versie Buitengebied en herziening 2014 (23-02-2015). Daarin is de planlocatie bestemd als Agrarisch met waarden – 1.

Tevens is de archeologische dubbelbestemmingen (2) opgenomen waarmee mogelijk aanwezige archeologische resten zijn beschermd.



Fragment verbeelding geconsolideerd bestemmingsplan buitengebied

1.4 Leeswijzer

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

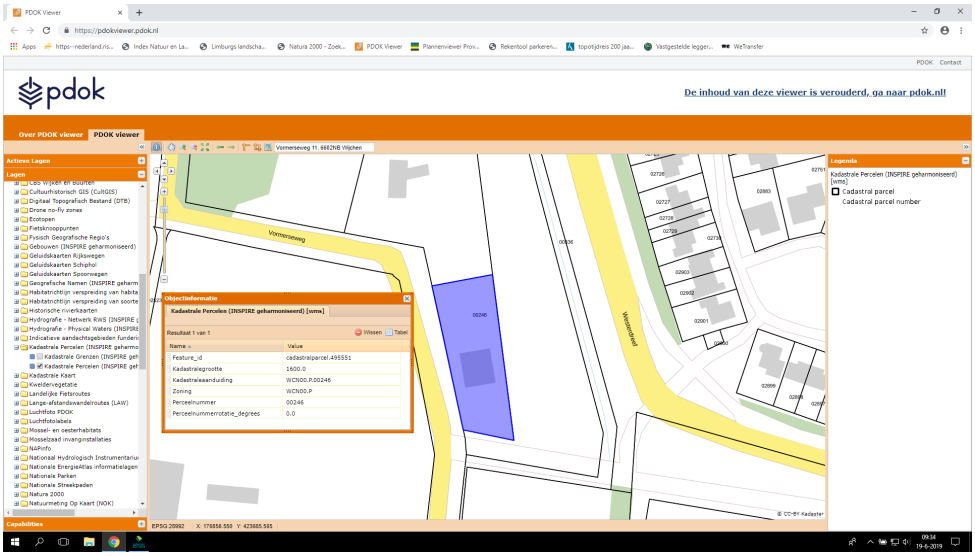
Hoofdstuk 2 Plangebied en planvoornemen

2.1 Voorafgaand proces

Zoals aangegeven in de inleiding, heeft voorafgaand aan de uitwerking van dit bestemmingsplan, overleg plaatsgevonden tussen de eigenaar van de aardappelbewaarplaats en de gemeente. Dit om tot een verbeterde inpassing te komen middels grondruil. De daaraan ten grondslag liggende afwegingen en het geoptimaliseerde ontwerp voor de woning en herindeling van de percelen, is hierna toegelicht. E.e.a. is gebaseerd op een terreininmeting, die als Bijlage 1 is toegevoegd aan de toelichting.

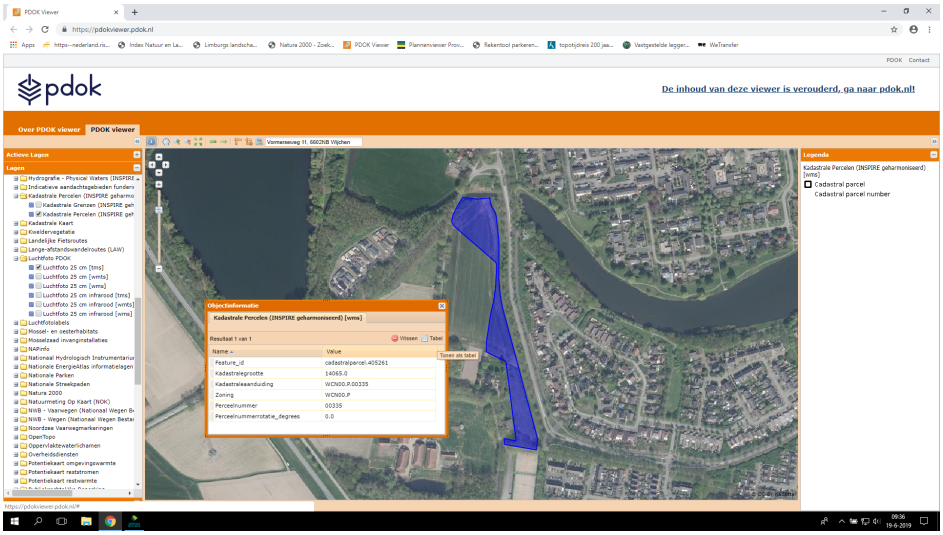
2.2 Overwegingen vormverandering kavels

Onderstaand beeld toont het huidige kavel Vormerseweg 11, met een variërende breedte van gemiddeld ca. 63 meter en een variabele diepte van ca 24 meter.



Kavel Vormerseweg 11 (bron: PDOK)

Het gemeentelijk kavel is hierna weergegeven. Dit betreft een 'restkavel' dat is ontstaan na de aanleg van de Westerdreef.



Gemeentelijk perceel (bron: PDOK)

Deze gemeentelijke restkavel bestaat uit 4 delen:

1. oksel Westerdreef Vormerseweg (agrarisch perceel in gebruik)
2. driehoek tussen Westerdreef en perceel OBG (eveneens in agrarisch gebruik)
3. stukje tussen Vormerseweg 7 en Westerdreef (braakliggend terreindeel)
4. stukje tussen Vormerseweg 11 en Westerdreef.

Deze laatst twee delen zijn beide een restperceel, die agrarisch nauwelijks zijn te gebruiken.

Hierna is een vergelijk gemaakt tussen behoud van de bestaande langgerekte kavel en een eventuele 'herverkaveling' waarbij een eerder besproken smaller en dieper woonkavel zou kunnen ontstaan.



Vormerseweg 11; bomenlaan en aardappelloods

2.3 Onveranderde vorm

Bij het onveranderd laten van de kavelindeling, zal er langs de Vormerseweg een langgerekt en ondiep woonkavel ontstaan. Dit kavel leidt tot enkele ruimtelijke beperkingen of nadelen, die als volgt luiden:

1. De langgerekte vorm van het perceel sluit aan de oostzijde van de Vormerseweg een zichtrelatie af tussen de Westerdreef en de historische boerderij het Vormer, daar waar nu nog aan de zuidzijde van de aardappelloods een fraai doorzicht is.
2. Door de herinrichting van dit langgerekte perceel als woonperceel zal het straatbeeld aan de Vormerseweg veel van zijn agrarische signatuur verliezen. Dit is jammer, gegeven de toch wel fraaie landelijke omgeving. Hierin vormt de oude boerderij het Vormer aan de overzijde van de weg het hoofdmoment. Door de ondiepe perceelsvorm zal de nieuwe woning dicht bij de weg komen te staan en dicht op de laanaanplant langs de weg. Dit is nadelig voor het ruimtelijk beeld (straatbeeld).
3. Als gevolg van voorgaande zal ook het beeld aan de Westerdreef benadeeld worden. Er blijft een smal perceel parallel aan deze weg onbebouwd. Dit perceel zal nauwelijks nog de landschapskwaliteiten hebben die het nu heeft. Dit omdat rond het perceel de landschappelijke context relatief sterk zal afnemen. Bovendien zal de perceelsmaat dusdanig klein blijven, dat deze van geringe landschappelijke betekenis is. Met een perceelsbreedte van minder dan 30 meter is ook volwaardig agrarisch gebruik nauwelijks mogelijk, zeker wanneer in de toekomst een langgerekt woonperceel aan het agrarisch perceel zal grenzen.



Zicht vanaf zijde Westerdreef (ingezoomd) naar het Vormer

4. De ondiepe kavel Vormerseweg 11 (diepte gemiddeld 24 meter) leidt er vrijwel automatisch toe dat deze aan alle randen met afschermende maatregelen zal worden ingericht, in de vorm van tuinmuren, schuttingen of hagen. Het gehele perceel ligt immers dicht bij de weg en door de beperkte diepte ontstaat weinig vanzelfsprekende private ruimte. Zo zal er nauwelijks ruimte zijn voor een tuin achter de woning. De private buitenruimte zal vooral naast de woning, aan de straat, gecreëerd moeten worden. Doordat het perceel aan de voorzijde (Vormerseweg) grotendeels in de schaduw is gelegen, zal aan de achterzijde (Westerdreef), behoudens de tuinafscherming, een verder relatief open inrichting voor de hand liggen.

Hierdoor zal bebouwing (woning en bijgebouwen) vanaf de Westerdreef zichtbaar zijn. Dit werkt de 'vertuining' van het landschap in de hand.

5. Vanaf de Vormerseweg zal het gemeentelijk perceel niet langer bereikbaar zijn voor landbouwvoertuigen. Waar nu nog deels gebruik gemaakt kan worden van het kadastraal perceel Vormerseweg 11, zal dat, nadat dit als tuin is ingericht niet langer kunnen. De smalle doorgang vanaf de Vormerseweg over het gemeentelijk kadastraal perceel is onvoldoende als doorgang voor landbouwvoertuigen. Dit komt door de bomenrij langs het pad tussen de Vormerseweg en de Westerdreef. Navolgend beelden, met projectie van de kavel en het bestaande bomenbestand, illustreren dit.



Resterend smal perceel tussen Vormerseweg 11 (links) en laanbomen Westerdreef (rechts)



Projectie boomkronen over kadastraal perceel gemeente (bron: PDOK)



Minder goed bruikbare strook onder boomkronen

6. Door de perceelsvorm zal de nieuwe woning dicht op en deels onder de laanaanplant langs de weg komen te staan, waardoor nadelen ontstaan voor het ruimtelijk beeld (straatbeeld), bezonning van de woning, overlast door takbreuk, bladval en schaduw. Het is daarbij de vraag of ter hoogte van de woning de bomen niet te veel zullen lijden onder de effecten van de toe te voegen woning (bouwfase, maar ook na in gebruik name). Immers zal de woning door de beperkte perceelsdiepte deels onder de kroonprojectie van de laanbomen gepositioneerd moeten worden.
   Hierdoor zal ondergronds het wortelpakket van de bomen deels worden beschadigd.. Tevens zal de beperkte grond voor en naast de woning het meest intensief gebruikt worden (bijv. bestrating, parkeren) met eveneens risico van schade door druk op het wortelgestel. Dit zal in eerste instantie leiden tot afzwakken van de bomen aan de bebouwingszijde en mogelijk tot afsterven van de bomen. Vroeg of laat is het onvermijdelijk dat de bomen deels worden ingenomen, om risico's van takbreuk, door blad verstopte goten etc. weg te nemen. Navolgende luchtfoto en straatbeeld illustreren de kroonprojectie van de bestaande bomen boven het perceel.



Kroonprojectie boven Vormerseweg 11 (bron: Google Maps)

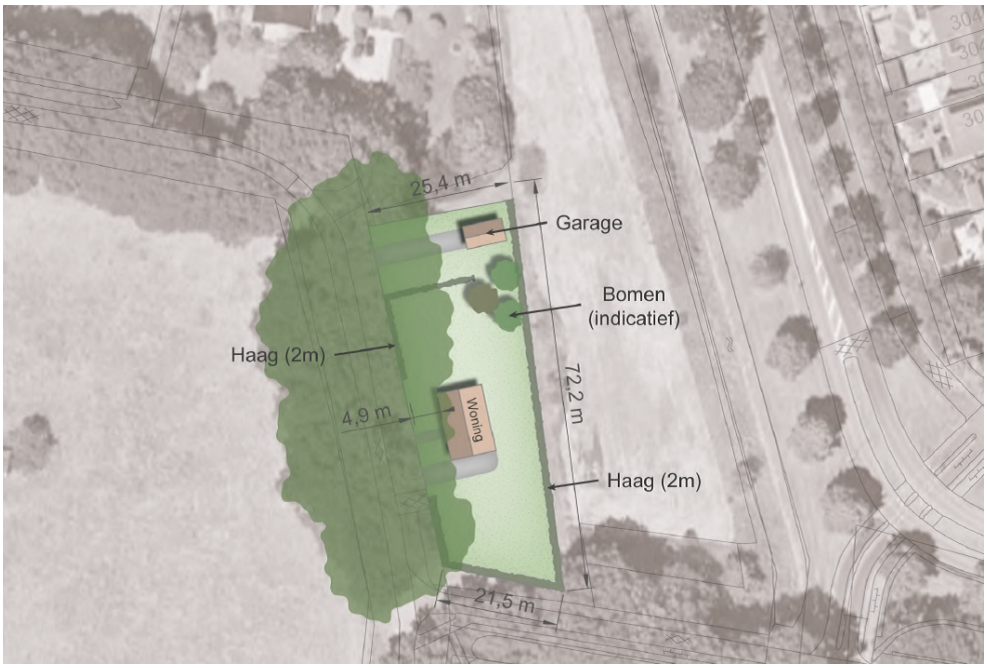


Kroonprojectie laanbomen Vormerseweg tot boven de nok aardappelloods

Samenvattend kan gesteld worden dat door het ongewijzigd laten van de perceelsindeling:

1. de stedenbouwkundig belangrijke zichtlijnen vanaf de Westerdreef op het Vormer vervallen;
2. het landelijke karakter van de Vormerseweg sterk afneemt;
3. het beeld aan de zijde Westerdreef vertuining in de hand werkt;
4. een gemeentelijk perceel resteert dat nauwelijks agrarisch bruikbaar is, en;
5. een perceel dat niet redelijk bereikbaar is;
6. risico van schade aan en mogelijk verlies van bomen in de lanenstructuur ontstaat.

Kortom; het ongewijzigd laten van het perceel is niet onmogelijk, maar leidt voor zowel de woonkwaliteit op het perceel als voor de landschappelijke en cultuurhistorische waarde in de omgeving van de Vormerseweg niet tot een optimale inpassing. Onderstaande inrichtingsschets toont de mogelijkheden voor realisatie van een woning met tuin op het bestaande perceel.



Planconcept woning binnen bestaand perceel.

Onderstaande vogelvlucht illustreert dat het (in afwijkend groene graskleur herkenbare) perceel Vormerseweg 11 bij invulling als woonperceel alle zichtrelaties tussen de Westerdreef en het Vormer zal doorsnijden. En dat dit bovendien zal leiden tot zowel sterke vertuining aan de zijde Vormerseweg als aan de zijde Westerdreef, vanwege de grote randlengten van het perceel aan juist die wegzijden.



Ruimtelijke relaties Westerdreef – het Vormer (bron: Google Maps)

2.4 Veranderde vorm

De eerder op hoofdlijnen besproken mogelijke vormverandering waarbij een woonperceel van ca. 40x40 meter zou ontstaan, heeft ruimtelijk meer en betere mogelijkheden dan voornoemde bestaande perceelsvorm. Bij exacte nameting blijkt dat – uitgaande van een grondruil met gelijke omvang – een optimaal ingepast woonperceel kan ontstaan. Dit krijgt dan een gemiddelde diepte van ca. 53 meter (waarvan de achterste meter uit de insteek van de watergang buiten de tuinbegrenzing worden gehouden) en een gemiddelde breedte van ca. 30 meter. Door dit perceel direct naarst het bestaande en door veel opgaande beplanting omgeven woonperceel Vormerseweg 7 te realiseren, ontstaat een compact cluster van 2 woonpercelen. Dit wordt versterkt door aan de oostzijde het perceel te begrenzen op 1 meter uit de insteek van de watergang, daar waar nu reeds opgaand struweel staat op het gemeentelijk perceel.



Bestaand dicht struweel ter hoogte van achterzijde mogelijk nieuw woonperceel

Door dit smalle perceel blijft vanaf de omliggende wegen Vormerseweg, Westerdreef en tussenliggend voet/fietspad een meer herkenbaar agrarisch landelijk gebied zichtbaar. Sloop van de aardappelloods maakt het zicht ruimer. Vanuit de landschappelijke kwaliteiten bezien ontstaat door die perceelsvorm een duidelijke ruimtelijke afronding aan zowel de zijde Vormerseweg als aan de zijde Westerdreef.

De mogelijkheden voor een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing bij een aangepaste perceelsvorm zijn in het schetsontwerp hierna weergegeven.



Schetsontwerp bij vormverandering (zie uitvergroting Bijlage 1 bij de regels)



Besloten perceelsrand Vormerseweg 7, zijde Vormerseweg 11 met op de achtergrond de bestaande struweelrand (achterzijde woonperceel zijde Westerdreef)

Door de vorm van het nieuwe woonperceel, met een diepte van 52 meter en een breedte van 30 meter, ontstaat de mogelijkheid om op de locatie meer ruimte te geven aan de bestaande bomenlaan aan de Vormerseweg en de A-watergang aan de Westerdreef.

De woning kan verder van de weg af worden gerealiseerd en er kan binnen het perceel een meer logische indeling ontstaan met een relatief open, landelijke voortuininrichting. Aan de achterzijde kan een besloten en

voldoende private achtertuin met voldoende lichtinval en bezonning ontstaan. Dit biedt daardoor meer mogelijkheden voor een goede ruimtelijke inpassing van het perceel, dat meer aansluit bij de karakteristieken van deze landelijke woonomgeving. De achtertuin zal ruimtelijk worden ingepast met een gemengde haag, bestaande uit inheemse soorten, waarmee een goede landschappelijke inpassing wordt geborgd en een ecologische verrijking voor het gebied ontstaat (zie hierna). De realisatie en instandhouding van die haag is geborgd met een voorwaardelijke verplichting in de planregels. De bestaande bomenrij langs de Vormerseweg(zowel de wortelzone als de boomkronen) behoudt voldoende ruimte, ook tientallen jaren na realisatie van het plan.

De landschappelijke meerwaarde van een vormverandering is, dat er een ongeveer vierkant open veld kan ontstaan tussen de Vormerseweg en de Westerdreef. Dit kan blijvend bijdragen aan de landschappelijke signatuur. Vanaf beide wegen ontstaat meer zicht naar de omgeving. Vooral vanaf de Westerdreef is dit van waarde, omdat daarmee de beleving van de landelijke omgeving en de historische boerderij als hoofdmoment daarin versterkt mogelijk wordt gemaakt. Daar waar nu nog de aardappelloods een zichtblokkade vormt en de aandacht trekt, kan een open perceel met brede vista ontstaan, over de volledige breedte van de bestaande aardappelloods tot aan het voet/fietspad tussen de Westerdreef en Vormersweg.



Zicht vanaf doorsteek woonwijk naar Westerdreef: aardappelloods vormt zichtblokkade naar het Vormer (minimaal zichtbaar links van de aardappelloods)

Het voordeel is dat dit nieuwe agrarische perceel tussen het woonperceel Vormerseweg 11, de Vormerseweg, Westerdreef en voet/fietspad tussen beide wegen een bij benadering vierkante afmeting heeft. Dit is agrarisch beter te benutten dan het in omvang even grote agrarische perceelsdeel van de gemeente zoals dat nu is.

Dit omdat niet parallel aan het voet/fietspad een smalle reststrook resteert. Deze strook maakt na vormverandering deel uit van een vierkant perceel. Dit perceel grenst direct aan de Vormerseweg en is vanaf daar te ontsluiten. Zo kan het perceel agrarisch gebruikt of landschappelijk beheerd worden in dan volledige omvang.

2.5 Conclusie en plankeuze

Zowel de gemeente als de eigenaar van de aardappelbewaarplaats geven de voorkeur aan een aangepaste verkaveling om zo goed afgeronde percelen te creëren en geen 'vreemde' reststroken ongeroerd te laten (zoals aan de zijde van het voet/fietspad en langs de Westerdreef). Het perceelsdeel tussen Vormerseweg 11 en Westerdreef vormt in de huidige situatie een nauwelijks te benutten strook voor agrarisch gebruik dat aan het verruigen is en afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit.

Grondruil met gelijke oppervlakten leidt tot een aanzienlijke kwaliteitswinst, zowel voor het te ontwikkelen woonperceel als voor de gebruikswaarde van het nieuwe gemeentelijke perceel dat zo ontstaan.

Uiteindelijk zal dit ertoe leiden dat iedere grondeigenaar een ruimtelijk beter ingepaste perceel krijgt toebedeeld dat ook straks, in de beheerfase, goed is te beheren en onderhouden. Dat geldt ook voor de bomenrij langs de Vormerseweg, die op deze wijze ook op langere termijn niet wordt belemmerd vanwege slechte groeiomstandigheden of noodzaak tot inboeten van de kronen. Op deze wijze blijven de belangrijkste landschappelijke structuren en kenmerken behouden en blijft de cultuurhistorische betekenis van het landschap rond het Vormer voor iedereen in deze omgeving beter bewaard. Dit heeft voor zowel de toekomstige bewoner als de gemeente een meer optimale gebruikswaarde en is ook als geheel van grotere economische waarde.



Zicht vanaf toegang het Vormer; belang van behoud cultuurhistorische en agrarische signatuur langs Vormerseweg

Voor langere termijn geeft deze grondruil bovendien meer mogelijkheden voor de gemeente om als eigenaar van meer strategisch gelegen grondpositie de relatie tussen de bebouwde kom, de Westerdreef, het tenniscomplex en het Vormer anders in te vullen, waarbij de gemeente meer sturing heeft op en mogelijkheden heeft tot het leggen van nieuwe ruimtelijke en functionele relaties.

Door een vrije strook van 1 meter te behouden langs de A-watergang wordt bovendien een goede beheermogelijkheid voor de watergang geborgd, zo is met het waterschap afgestemd.

2.6 Goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Stedenbouwkundige inpassing

De onderlinge afstand tussen bestaande woning (Vormerseweg 7) en nieuwe woning dient voldoende groot te zijn, zodat de korrel en maat van de landelijke bebouwingsstructuur gehandhaafd blijft. Voldoende afstand onderstreept het individuele karakter van woningen in het lint. De rooilijnen van de lintbebouwing variëren, waarbij een voortuin algemeen voorkomend is. Voor de nieuw te bouwen panden moet conform het bestemmingsplan aangesloten worden bij het bouwvlak, waarbij de voorgevel in de naar de weg gekeerde rand van de bouwzone geplaatst dient te worden. Samen met de gebogen weg resulteert dit in een informeel bebouwingslint.

Bijgebouwen staan vaak naast het hoofdgebouw (achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw) of achter op het erf. De bijgebouwen van de nieuwe woning dienen op eenzelfde wijze te worden gepositioneerd en worden daarmee afgestemd op het patroon in de omgeving.

Aan de achterzijde wordt de woonbestemming (en daarmee ook de bouwmogelijkheid voor bouwwerken) op 1 meter uit de insteek van de bestaande sloot begrensd, zodat daar een obstakelvrije groenstrook behouden blijft.

De bebouwing aan de Vormersweg en de andere linten rondom Wijchen heeft zowel langs- als kopgevels. Gezien de breedte van de percelen kan daarom zowel voor een straatgerichte langs- als een kopgevel worden gekozen. Dit ondersteunt het individuele karakter per woning en de onderlinge diversiteit. De oriëntatie van de woning moet gericht zijn op de Vormerseweg, dit leidt ertoe dat de (representatieve) voorgevel georiënteerd wordt op de weg.

De hoofdmassa van de nieuw te bouwen woningen zal in omvang aansluiten bij de overige lintbebouwing. De nieuwe woning zal maximaal 800 m^3 inhoud hebben. Ook de bouwhoogte van de nieuwe woningen refereert aan de aanwezige bebouwing in de omgeving. De woningen hebben allen een traditionele kapvorm met zadeldak of samengestelde hellende dakvlakken en een maximale hoogte van 2 bouwlagen met kap.

Om deze uitgangspunten voor het hoofdgebouw te concretiseren, zijn in het bestemmingsplan een maximaal 6 meter hoge goothoogte en maximaal 10 meter hoge nokhoogte opgenomen.

Passend binnen het beeld van het (historische) lint krijgt de woning een traditionele vorm. Toepassing van traditionele dakvormen heeft daarbij ook de voorkeur, al stelt het welstandsbeleid hier geen specifieke voorwaarden aan. Toepassing van meer stedelijke vormen, zoals lessenaarsdak of ronde dakvorm is gezien de cultuurhistorisch waardevolle context van de locatie niet gewenst.

Landschappelijke inpassing van het woonperceel

Om te komen tot een goede ruimtelijke inpassing, is het gewenst om de randen van de tuin, gelegen voor de denkbeeldig verlengde voorgevelrooilijn van de woning, uit te voeren met een lage haag van gebiedseigen beplanting zoals liguster, beuk of veldesdoorn. Dieper op het perceel zal deze haag ook hoger worden ten behoeve van de privacy en de afscherming van de achtertuin naar de Westerdreef. Op deze wijze wordt met name aan de straatzijde een duidelijke scheiding gemaakt tussen de bestaande wegberm en de private tuin en tussen het perceel en de belendende percelen.

Voor de hand liggend is de realisatie van een garage of bijgebouw aan een zijde van de woning met daarvoor een toerit. Op deze wijze ontstaat een informele, asymmetrische perceelindeling. Bij de situering van de inrit wordt rekening gehouden met het behoud van de bestaande laanbomen aan de Vormerseweg. De inrichting aan de achterzijde van het perceel is uiteraard vrij te bepalen. Dit betreft de private ruimte met een mogelijk doorzicht naar het achterliggend agrarisch landschap.

De voor een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing benodigde geschoren, lage haag aan de voorzijde (zijde Vormerseweg) en de opgaande beplanting rond de achtertuin zijn uitgewerkt in het

landschapsplan. Dit landschapsplan is opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan en geborgd met een voorwaardelijke verplichting. Hiermee is de aanleg van de landschappelijke inpassing verplicht gesteld, evenals de instandhouding daarvan na aanplant.

Natuur

In oktober 2019 is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie hierna). Conclusie daarvan is dat het plan geen nadelige effecten op beschermde soorten heeft, mits bij de uitvoering gewerkt wordt volgens de adviezen uit de quickscan.

In de scan is niet opgenomen dat er in de directe omgeving steenuilen voorkomen (nestlocatie schuurtje bij Vormerseweg 12). Dat is begrijpelijk omdat dat perceel niet tot het plangebied behoord. Bij het uitvoeren van maatregelen en bij inrichting van de percelen dient hier echter wel rekening mee te worden gehouden. Daarom wordt voor de steenuil het foerageergebied verdergaand versterkt. Dit is mogelijk door het jachtgebied te verbeteren, door toepassing van extensief maaibeheer bij de kruidenzomen die ontstaan aan de buitenzijden van de hagen rond de tuin bij de woning en toepassing van planten met bessen/noten/vruchten in de hagen. Door het aanbrengen van enkele hoge paaltjes niet dicht langs de weg (donkerte) krijgt de uil en ook andere roofvogels een zeer geschikt jaaggebied

2.7 Afwijking vigerend bestemmingsplan

Omdat op de planlocatie een agrarische bouwvlak is bestemd binnen een grotere agrarische gebiedsbestemming, kan het plan voor de herverkaveling en woningbouw binnen het bestemmingsplan niet gerealiseerd worden. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien, waarbij conform de standaarden in het buitengebied van Wijchen de nieuwe woning wordt bestemd en tegelijkertijd de aardappelbewaarplaats (met agrarisch bouwvlak) worden wegbestemd.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

3.1.3 Bro; ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Conform jurisprudentie kan worden gesteld dat er met de toevoeging van één wooneenheid (in ruil voor reeds bestemde bouwmogelijkheden en bebouwing binnen een agrarisch bouwblok) geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit op basis van de uitspraak van de Raad van State (16 september 2015, 201501297/1/R4) dat bij een toevoeging van 11 woningen geen sprake is van stedelijke ontwikkeling. Een nadere toetsing aan de motivering duurzame verstedelijking is derhalve niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

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

- Doen: Er wordt breed gekeken en consequent gewerkt vanuit het perspectief van duurzaam én verbonden én economisch krachtig. Waar nodig worden regels en kaders gesteld;
- Laten: zaken die niet aansluiten op de omgevingsvisie worden niet gestimuleerd;
- Zelf: het goede voorbeeld wordt zelf gegeven, de nodige verantwoordelijkheid wordt genomen, en er is voldoende doorzettingsvermogen;
- Samen: er wordt met open vizier gewerkt en gebouwd aan gezamenlijke agenda's met partners, en er worden kansen voor innovatie en kennisdeling gestimuleerd.

Ruimtelijk beleid

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

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

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

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij grotere initiatieven nagaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling die afgewogen moet worden. Als de nieuwe situatie qua omvang (aantallen woningen of oppervlaktes) of qua effecten (milieuhinder, verkeersaantrekkende werking e.d.) dusdanig is dat de aard van

het betreffende buitengebied qua karakter verandert, is er sprake van een grootschalige ontwikkeling. In die gevallen is een afweging op grond van de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik aan de orde en dient de behoefte voor de ontwikkeling aangetoond te worden.

Er is hier geen sprake van een grootschalige ontwikkeling, hetgeen betekent dat er geen nadere toetsing aan de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik noodzakelijk is.

Natuur- en landschapsbeleid

De planlocatie is niet gelegen binnen het 'Gelderse natuurnetwerk', de 'Groene Ontwikkelingszone', een 'weidevogelgebied' of een 'rustgebied voor winterganzen' (zie onderstaande uitsnede). Wel wordt in het plan, zoals aangegeven in het vorige hoofdstuk, het foerageergebied voor o.a. de Steenuil, die huist in beschermd gebied, versterkt.

provincie Gelderland (http://www.gelderland.nl/) Omgevingsvisie Gaaf Gelderland



Uitsnede Omgevingsvisie Gaaf Gelderland themakaart Natuur- en landschapsbeleid

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

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

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

De woningbouw (toevoeging van één woning in ruil voor sanering van bebouwing en wegbestemmen van het agrarisch bouwvlak) dient te passen binnen de in regionaal verband vastgelegde woningbouwafspraken (zie daarvoor het gemeentelijk beleid). Hieraan wordt voldaan.

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Strategische Visie Wijchen 2025

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

De belangrijkste ambities voor 2025 zijn:

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

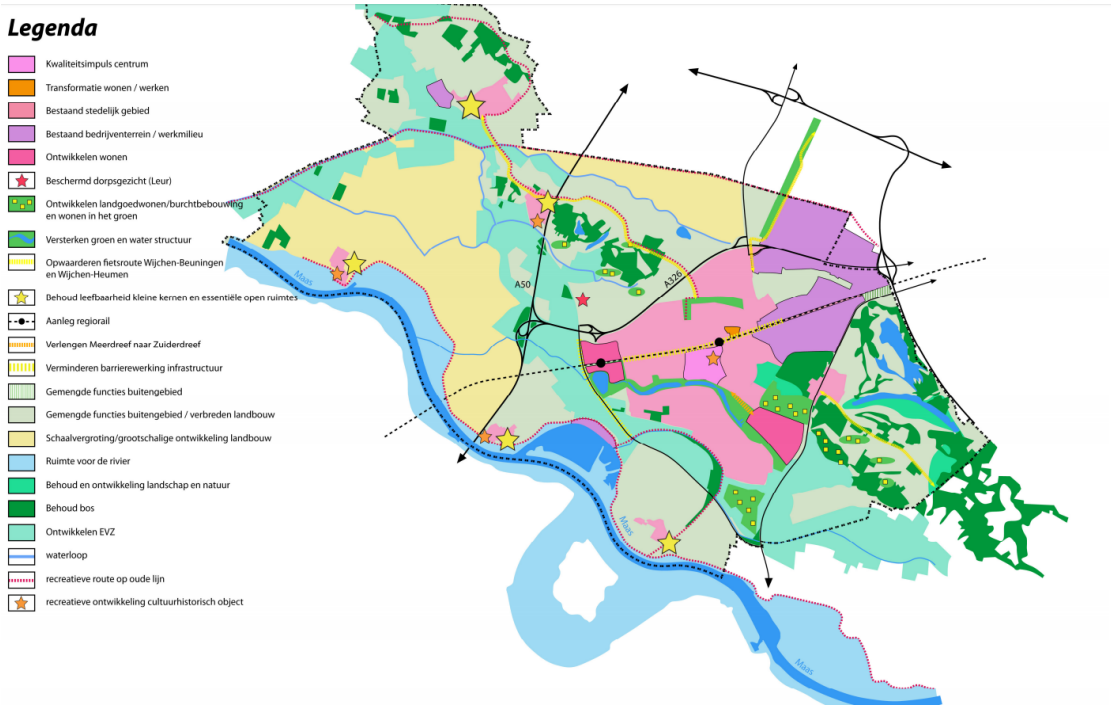
Dit bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk van één extra woning op een VAB-locatie in de kernrandzone van Wijchen. Het voornemen verbetert de leefbaarheid; en ruimtelijke kwaliteit. Het voornemen past hiermee binnen de Strategische Visie Wijchen 2025.

3.3.2 Structuurvisie Wijchen

Op 29 mei 2009 is de Structuurvisie Wijchen 2009 vastgesteld. In deze visie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van Wijchen. In deze structuurvisie worden de aspecten bodem en water, natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie, wonen, bedrijvigheid, landbouw, recreatie, verkeer en milieu behandeld.

Deze structuurvisie geeft een overzicht van de verwachte ontwikkelingen binnen de gemeente Wijchen voor een periode van tien jaar. De gemeente gaat uit van een compacte groei en het benutten van potenties van bestaand stedelijk gebied zonder daarbij de bestaande kwaliteit aan te tasten, in combinatie met een vitaal platteland en sterke kleine kernen.

De planlocatie maakt deel uit van de zone 'ontwikkelen wonen' (noordelijk deel) en 'versterken groen en water structuur'(zuidelijk deel). Binnen deze gebieden is – zoals in de gebiedstypering is opgesloten – de mogelijkheid om tot functiemenging te komen. Daarbij is de transformatie van voormalige agrarische bedrijfslocaties naar wonen een prima invulling om verpaupering te voorkomen en nieuwe dynamiek te geven aan het gebied. Temeer nu door de herverkaveling er zuidelijk in het plangebied meer open en groene ruimte ontstaat en de herbouw meer noordelijk wordt gesitueerd dan de bestaande aardappelbewaarplaats.



Kaart Structuurvisie Wijchen

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

3.3.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Met de ontwikkeling van het plan wordt rekening gehouden met de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Volgens deze nota heeft het gebied Vormerseweg 11 de signatuur 'landelijk gebied' met het bijbehorende 'toetsingsniveau: 3 Welstandsvrij'. Er zijn daarom geen nadere beeldkwaliteitsvereisten uitgewerkt in deze fase. Wel zijn de stedenbouwkundig relevante aspecten, zoals behoud van de laanbomen, logische situering van de nieuwe woning op het perceel en de bouwvorm vastgelegd in het bestemmingsplan.

3.3.4 Woonvisie Wijchen 2015 Thuis in Wijchen

In de woonvisie 'Thuis in Wijchen' is vastgelegd hoe Wijchenaren willen wonen in hun wijk of dorp, zodat men zich thuis voelt. Dit is vertaald naar de woningvoorraad en de leefomgeving van Wijchen in de toekomst. De visie is samen met inwoners, ondernemers en andere betrokkenen ontstaan en gebaseerd op wat zij verstaan onder goed wonen in de gemeente Wijchen, namelijk het thuisgevoel.

De Woonvisie geeft aan dat het behouden en versterken van de diversiteit, herkenbaarheid en eigenheid (oftewel de identiteit) binnen een wijk belangrijk is. De voorgestelde bebouwing sluit aan bij de aanwezige bebouwing in de omgeving en kan bovendien een impuls aan de leefbaarheid in dit gebied geven.

De invulling van onderhavige locatie, met een vrijstaande woning, sluit aan bij het (beperkte) segment van landelijk wonen; de meest geëigende invulling van deze VAB-locatie. De grootte van de woningen leent zich ervoor om er desgewenst een levensloopbestendige woning te realiseren, waarmee ook aan de kwalitatieve opgave -zoals omschreven in de Woonvisie- invulling kan worden gegeven.

3.4 Conclusie

Het voornemen past binnen het beleid van de verschillende overheidslagen.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

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

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

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

Bureau voor Archeologie Rapport 849 (zie Bijlage 2 bij de toelichting) heeft archeologisch onderzoek gedaan op de locatie (Vormerseweg 11, Wijchen, gemeente Wijchen: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende en karterende fase).

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied op een rivierduin ligt die vanaf het ontstaan in het Laat Pleistoceen een gunstige bewoningslocatie is. Voor de rivierduin geldt daarom een brede verwachting voor archeologische resten uit het Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd. Bij onderzoeken en waarnemingen in de omgeving van het plangebied zijn archeologische resten uit het Neolithicum tot en met de Middeleeuwen waargenomen.

In het plangebied zijn vijf boringen gezet tot 130 en 150 cm -mv. Hieruit blijkt dat de rivierduin vanaf de top van het maaiveld aanwezig is. In de top is een antropogeen dek aanwezig. De bovenste 10 tot 40 cm van dit dek is een 20eeeuwse bouwvoor. De rest van het dek bevat archeologische indicatoren bestaande uit sterk verweerde aardewerkfragmenten. Een aantal van deze fragmenten kunnen in de prehistorie worden gedateerd. Het vondstmateriaal bevat ook baksteen- en cementresten uit de Nieuwe tijd. Mogelijk is de laag geroerd bij ploegwerkzaamheden. De top van de ongeroerde natuurlijke bodem (BC- en C-horizonten) ligt tussen 55 en 110 cm -mv. Hierin kunnen sporen aanwezig zijn.

Bureau voor Archeologie adviseert op locaties waar graafwerkzaamheden dieper reiken dan 55 cm -mv een proefsleuven- of proefputtenonderzoek uit te voeren.

Een proefsleuvenonderzoek moet worden uitgevoerd door een gecertificeerd archeologisch bedrijf op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

Nader bepaald zal moete worden of het bouwplan zal leiden tot mogelijke bodemverstoringen dieper dan 55 cm. Vooralsnog wordt uitgegaan van een beperkte terreinophoging voorafgaand aan de bouw, waardoor de ongeroerde lagen dieper dan 55 cm onder bestaand maaiveld ook ongeroerd blijven. Evenwel is in het bestemmingsplan de vigerende archeologische dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van mogelijke archeologische waarden. Bij de bouwaanvraag zal exact getoetst kunnen worden op de archeologische beleidslijn.

4.1.2 Cultuurhistorie

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

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

De bebouwing aan de overzijde van de weg (bestaande uit een hoofdgebouw en twee bijgebouwen) is in zijn geheel evenals het naburige agrarische bedrijf aan de Vormerseweg 10 aangewezen als Rijksmonument. Dit fraaie ensemble is vanaf de Vormerseweg alzijdig zichtbaar, Dit zal ook zo blijven bij onderhavig plan. De afbraak van een in deze omgeving toch wel als dissonant aan te merken verouderde aardappelbewaarplaats, draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De herbouw van de woning wordt, zoals toegelicht in hoofdstuk 2, voorzien op een meer gunstige locatie, zodat vanuit de dorpsrand van Wijchen het historische ensemble weer beter zichtbaar wordt.

Monument beschrijving

Sinds de vroege 18de eeuw waren de agrarische complexen Vormerseweg 10 en 12 vrij gesitueerd op een enigszins verhoogd gelegen plek in het landschap bij de oude weg van Wijchen naar Ravenstein.
Uit noordelijke richting leidt vanaf de Ravensteinseweg de door eiken geflankeerde Vormerseweg recht naar beide complexen en buigt er vervolgens omheen. Het laatste deel van deze gezamenlijke oprijlaan, alsmede een tweede oprijlaan vanuit westelijke richting, is onverhard en mondt uit bij een oude rode beuk die de scheiding tussen beide erven markeert. Het erf van de complexen Vormerseweg 10 en 12 bevinden zich ten westen en oosten van de oprijlaan.
Beide agrarische complexen zijn eigendom van het Oud-Burgeren Gasthuis te Nijmegen. Na een brand zijn beide complexen in 1925 op de oude funderingen herbouwd, Van onderhavig complex bleven alleen de kelder onder het woonhuis en het 19de eeuwse bakhuis annex varkensschuur gespaard na de brand van 1925.

Het pand Vormerseweg 12, dat het meest nabij onderhavige locatie ligt en het beste zichtbaar is vanuit deze richting, is van architectuurhistorische waarde als typologisch goed en gaaf voorbeeld van een grote boerderij met dwarsdeel en dwarsgeplaatst voorhuis. Het object valt op door hoogwaardige esthetische kwaliteiten, zoals de bijzondere vormgeving van het voorhuis met in- en uitgezwenkte topgevels en de zorgvuldige detaillering van het achterhuis. De boerderij is gaaf bewaard gebleven qua hoofdvorm, gevelindeling, materiaalgebruik en interieurindeling. Bovendien bezit het pand diverse waardevolle interieurelementen

Het complex is van stedenbouwkundige waarde vanwege de bijzondere betekenis die het complex heeft, door omvang en verschijningsvorm, voor de omgeving. Het complex is van belang wegens de hoogwaardige kwaliteit van de bebouwing, de erfaanleg en de historisch-ruimtelijke relatie met groenvoorzieningen, wegen en bodemgesteldheid.



Uitsnede luchtfoto Rijksmonument (Bron: www.bing.nl/maps)

De aardappelloods, gebouwd in de jaren '50 maakte oorspronkelijk deel uit van het aan de overzijde van de weg gelegen agrarisch bedrijf Vormerseweg 12 te Wijchen. Het is een robuust agrarisch bouwwerk dat zich in zekere zin als meer moderne toevoeging prima manifesteerde in het Buitengebied. Nagegaan is nog of het gebouw op enige wijze behouden zou kunnen worden en zinvol hergebruikt. Dit bleek evenwel gezien de bouwkundige staat van het pand, de constructie die hergebruik als woning bemoeilijkt en de aanwezigheid van te saneren asbesthoudend materiaal, niet mogelijk. Bovendien ziu het pand dan zijn solitaire positie behouden en nog minder leesbaar zijn als agrarische opstal behorende bij het wel monumentale deel aan de Vormerseweg. In die zin draagt behoud van het pand niet bij aan de cultuurhistorische waarden in het gebied.

Met het voornemen wordt de historische erfaanleg, verkavelingsstructuur en het wegenpatroon niet aangetast. Het plan heeft derhalve geen invloed op cultuurhistorische waarden. De planologische functieverandering draagt bij aan het behoud van de samenhang tussen het monumentale complex en de landschappelijke omgeving.

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

4.2 Leidingen

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

Het aspect leidingen vormt geen belemmering voor het plan.

4.3 Milieu

4.3.1 Bedrijven en milieuzonering

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

Mogelijke hinder als gevolg van de ontwikkeling

De realisatie van een woning zal geen directe milieuhinder veroorzaken naar de omgeving. De realisatie is het gevolg van een beëindiging van een agrarische bedrijfsfunctie en sanering van een aardappelloods, wat per saldo een neutraal milieueffect heeft naar de gemengde omgeving en naar de natuurwaarden in de omgeving.

Het indirecte effect als gevolg van verkeer van en naar de woning is dusdanig gering dat dit niet leidt tot onevenredige of onaanvaardbare belasting op de omgeving. Daar staat tegenover dat de opheffing van de agrarische bedrijfsbestemming ter plaatse ook leidt tot een afname van landbouwverkeer.

Ook wordt de agrarische bedrijfsvoering van het nabijgelegen agrarische bedrijf de overzijde van de Vormerseweg niet belemmerd door de realisatie van de woning. Dit omdat de bestaande woning aan de Vormersweg, ten noorden van de nu te ontwikkelen woning, reeds maatgevend is en op ongeveer gelijke afstand is gelegen. Bij de paragraaf over het aspect geur is dit nader toegelicht.

Mogelijke hinder vanuit de omgeving op de ontwikkeling

Binnen de onderhavige ontwikkeling is sprake van de oprichting van 1 nieuwe woning. Wonen is een hindergevoelige functie. In de directe nabije omgeving van het plangebied liggen geen hinderveroorzakende bedrijven. De direct omliggende functies betreffen bestaande woonfuncties en een tenniscomplex.

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich meerdere burgerwoningen. Op 60 afstand bevindt zich een tennisaccommodatie.

De akkerbouwactiviteiten bij Vormerseweg 10 vinden op meer dan 150 meter afstand van onderhavige nieuwe woning plaats. In de verdere omgeving van de planlocatie is de aanwezigheid van veehouderijbedrijven beperkt.

Agrarische (veehouderij)bedrijven zijn gelegen op meer dan 1 km afstand. Het gezoneerde bedrijventerrein Loonse Waard bevindt zich op meer dan 500 meter afstand. Gelet op bovenstaande wordt voldaan aan de algemene richtafstanden in het kader van milieuzonering en zullen omliggende niet-agrarische functies niet leiden tot aantasting van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning.

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

4.3.2 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Door Aelmans Eco BV is een “Verkennend bodem- en asbestonderzoek Vormerseweg 11 te Wijchen” uitgevoerd (zie bijlage 3, rapportnummer: E197216.007/HWO, datum: 3 december 2019). Aanleiding tot de uitvoering van onderhavig onderzoek betreft de beoogde herinrichting van het te onderzoeken perceel.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn ene 13-tal boringen in combinatie met asbestinspectiegaten systematisch verdeeld over het te onderzoeken perceel. Daarnaast zijn een 4-tal boringen geplaatst rondom de schuur/loods.

Boven- en ondergrond

De boven- en ondergrond van de boringen geplaatst in het weiland zijn analytisch onderzocht in de grondmengmonsters 1, 2 en 4. Uit de analyseresultaten van deze grondmengmonsters blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijden. Vorenstaande impliceert dat voornoemde boven- en ondergrond als klasse AW2000 grond gekwalificeerd kan worden.

Schuur/loods

Bovengrond

De bovengrond van de boringen 13 t/m 17 (geplaatst rondom de loods) zijn analytisch onderzocht in grondmengmonster 3. Uit de analyseresultaten van dit betreffende grondmengmonster blijkt, dat de concentraties PAK en minerale olie de achtergrondwaarden overschrijden. Voornoemde concentraties zijn van dien aard dat deze weliswaar de achtergrondwaarden overschrijden, doch niet de bodemindex en/of interventiewaarden. Voornoemde lichte overschrijdingen zijn van dien aard dat deze geen directe belemmeringen opleveren voor het beoogde gebruik. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de bovengrond als klasse industrie grond bestempeld worden.

Ondergrond

De ondergrond is analytisch onderzocht in grondmengmonster 5. Uit de nalyseresultaten van dit betreffende grondmengmonster blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijden. Op basis van een indicatieve toetsing blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden(AW2000) overschrijden.

Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de ondergrond als klasse AW2000 grond bestempeld worden.

Grondwater

Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt, dat enkele concentraties zware metalen en vluchtige aromaten de betreffende streefwaarden overschrijden, doch niet de tussenwaarden of interventiewaarden. Voornoemde concentraties zijn van dien aard, dat dergelijke verontreinigingen veelvuldig worden aangetroffen in het ondiepe grondwater. Voornoemde verontreinigingen kunnen veelal als gebiedseigen bestempeld worden en vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de beoogde bouwplannen en het hiermee gepaard gaande toekomstig gebruik.

PFAS

De grondmengmonsters 1, 2 en 3 zijn tevens onderzocht op PFAS. Uit de analyseresultaten van deze drie grondmengmonsters blijkt, dat weliswaar lichte overschrijdingen worden aangetroffen, doch deze overschrijdingen liggen ruim onder de vanaf 29 november 2019 gehanteerde grenswaarden. Vorenstaande betekend dat de bevindingen van het aanvullend PFAS-onderzoek geen directe invloed hebben op de uiteindelijke kwalificatie van de betreffende bodemlagen.

Asbest

Overig terrein (onbebouwde agrarische gronden buiten de schuur)

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Voornoemde visuele bevindingen zijn analytisch bevestigd middels de bevindingen van grondmengmonster 2.

Drupzone

De toplaag (0,0-0,25 m-mv) van de geplaatste inspectiegaten in de drupzone, is analytisch onderzocht in monster 1. Uit de analyseresultaten van voornoemd grondmengmonster blijkt, dat in de fijne fractie ter plaatse van de drup-zones concentraties asbest worden aangetroffen van ruim boven de 100 mg/kg ds. De hypothese verdacht op asbest wordt hiermee bevestigd. Daar er sprake is van sterk verontreinigde grond, zou formeel gezien een nader asbestonderzoek moeten worden uitgevoerd, teneinde de omvang in beeld te brengen. Aangezien hier sprake is van een drupzone, waar normaal gesproken in een strook van circa 1,0

meter tot een diepte circa 20 á 50 centimeter asbest aanwezig is, is het niet doelmatig om een nader asbestonderzoek op te starten.

Daar er concentraties asbest zijn aangetroffen van boven de 100 mg/kg ds, is ondanks de hoeveelheid, sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming.

Dit betekend dat de sterk met asbest verontreinigde bodemlaag tijdig verwijderd dient te worden alvorens de vermengd c.q. verspreid wordt over het belendende terrein. Voorafgaande aan de uitvoering van de bodemsanering dient een BUS-melding of saneringsplan opgesteld te worden dat ter goedkeuring aan de Provincie dient te worden voorgelegd. E.e.a. zal gedurende het bestemmingsplanproces worden uitgevoerd, zodat de sanering is afgerond voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Ten behoeve van de bouwvergunning (en conform de beoordeling van het bodemonderzoek door de ODRN) dient na de sloop van de schuur de bovengrond t.h.v. het gesloopte schuurtje aanvullend onderzocht te worden op de parameters van het NEN-pakket (KGO). De beoordeling van het bodemonderzoek is als Bijlage 8 opgenomen bij de toelichting.

Het aspect bodem en asbest vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.3.3 Externe veiligheid

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

Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Door Windmill is het aspect externe veiligheid nader onderzocht (zie Bijlage 4 bij de toelichting, Quickscan externe veiligheid Vormerseweg 11 te Wijchen, Rapportnummer: 20190624-POU-EXT-QS 1.0, datum 24 juni 2019). Daarin zijn de volgende conclusies opgenomen.

Transport over het water en de weg

Op ruime afstand tot het plangebied is een waterweg, rijks- en provinciale wegen gelegen. Het plaatsgebonden risico en plasbrandaandachtsgebied vormt op grond van de afstand geen belemmering voor het planvoornemen.

Op grond van de stoffen die over het water en de wegen getransporteerd worden, ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van het water en de wegen.

De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over water en weg vormen geen aandachtspunt uit het oogpunt van externe veiligheid voor het plan.

Transport over het spoor

Op circa 750 meter is de spoorlijn Den Bosch Diezebrug aansl. – Nijmegen gelegen. Gezien de ruimtelijke

scheiding is het plangebied niet gelegen binnen een PR 10^{-6}-risicocontour of een plasbrandaandachtsgebied van dit spoor waarover structureel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Op grond van de stoffen die over deze spoorlijn worden vervoerd, ligt het plangebied wel binnen het invloedsgebied van deze spoorlijn. De risico's als gevolg van transporten met gevaarlijke stoffen (toxisch scenario) dienen meegenomen te worden in een beperkte verantwoording van de hoogte van het groepsrisico.

Buisleidingen

De dichtstbijzijnde buisleiding bevindt zich op een afstand van ruim 1 kilometer van het plangebied. Het plangebied ligt derhalve niet binnen de 1%-letaliteitsafstand van een buisleiding. De risico's als gevolg van transporten van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen aandachtspunt uit het oogpunt van externe veiligheid voor het plan.

Inrichtingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een PR 10-6-risicocontour of invloedsgebied van een nabijgelegen risicovolle inrichting. De risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen vormen geen aandachtspunt uit het oogpunt van externe veiligheid voor de planontwikkeling.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemering voor onderhavig plan. De veiligheidsregio zal de gemeente per brief adviseren over dit aspect ten behoeve van de latere uitvoeringsfase.

4.3.4 Geluid

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

Door Aelmans ROM is een 'Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting Vormerseweg 11 te Wijchen' uitgevoerd (Bijlage 5 bij de toelichting, Rapportnummer: M196888.001.001/GGO, gedateerd 22 april 2020). Hierin zijn de volgende conclusies uitgewerkt.

Wet geluidhinder

Uit de toets in het kader van de Wet geluidhinder kunnen de volgende conclusies worden getrokken. Op geen enkele gevel wordt de voorkeursgrenswaarde zijnde 48 dB, inclusief correctie artikel 110g Wet geluidhinder, overschreden. Derhalve is aanvraag hogere waarde is niet nodig.

Ter bepaling van de gecumuleerde waarde dient de totale geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) te worden berekend van alle zoneplichtige wegen met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. In het onderhavige geval is dit niet aan de orde.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de 'methode Miedema'. De maximale gecumuleerde waarde, welke voornamelijk wordt bepaald door de Westerdreef, bedraagt 53 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'redelijk' en daarmee van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op basis van de akoestische onderzoeken kan worden geconcludeerd, dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is op het aspect wegvekeerslawaai. Aangezien de cumulatieve geluidbelasting niet hoger is dan 53 dB dient er ook geen nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd.

4.3.5 Geur

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

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

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

Voorgrondbelasting

Zoals reeds is geconstateerd bij het aspect bedrijven en milieuzonering, is de meest nabijgelegen intensieve veehouderij op meer dan 1 km van het plangebied gesitueerd. Dit leidt aldus niet tot een voorgrondbelasting die een goed woon- en verblijfsklimaat op deze locatie belemmeren zal.

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

Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting betreft de gebiedsbelasting: cumulatieve geurbelasting in een gebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen. Ten aanzien van de achtergrondbelasting kan op basis van de zeer beperkte aanwezigheid van veehouderijbedrijven in de directe omgeving worden gesteld dat sprake is van een acceptabel achtergrondsniveau voor geur.

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

4.3.6 Luchtkwaliteit

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

Indien een project aangeduid kan worden als Niet in betekende mate (NIBM) vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wmb.

In het besluit NIBM (niet in betekenende mate) wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%.

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Dit bevestigd dat de

toename ruimschoots onder de NIBM-grens blijft, uitgaande van een bestemminswijziging waarbij één woning bestemd wordt.

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

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

4.4 Natuur

Door Staro is in het kader van de natuurwetgeving een “Quickscan flora en fauna Vormerseweg 11 te Wijchen” uitgevoerd (zie Bijlage 6, rapportnummer: P19-0364, gedateerd 1 november 2019). In het onderzoek is zowel de te saneren locatie met agrarisch bouwvlak meegenomen, als de beoogde woonlocatie met het aangrenzende noordelijke weideperceel (zie onderstaand beeld met zwarte plancontour uit de rapportage). Het noordelijke weideperceel is meegenomen in het onderzoek in verband met de mogelijk aankoop van dit stuk grond door initiatiefnemer. De aankoop van dit stuk grond heeft niet plaatsgevonden, maar dit heeft geen invloed op de conclusies in het onderzoek.



Ligging plangebied (zwarte cirkel) ten opzichte van het NNN
(bron: Staro en http://kaarten.gelderland.nl/viewer/app/thema_kernkwaliteiten)

In het onderzoek zijn de volgende conclusies opgenomen.

Beschermde gebieden

Gezien de kleinschalige aard van de voorgenomen plannen en de relatief grote afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (8,7 kilometer) is het redelijkerwijs uit te sluiten dat negatieve effecten ontstaan op Natura 2000-gebieden als gevolg van de voorgenomen plannen.

Ten aanzien van het GNN en de GO hebben de voorgenomen plannen geen (significant) negatief effect tot gevolg op de kernkwaliteiten van het gebied.

Beschermde soorten

In het plangebied komen mogelijk verschillende soorten voor die zijn beschermd onder paragrafen 3.1, 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming. Het is uit te sluiten dat in het plangebied beschermde flora, vlinders, libellen, kevers, weekdieren, reptielen en vissen voorkomen. Wel geldt voor alle aanwezige soorten in het plangebied de algemene zorgplicht.

Soorten van paragraaf 3.1 van de Wet natuurbescherming

Algemene vogels kunnen nestelen in de bomen op de erfgrens en de struiken/struweel in het plangebied. Vogelnesten en de directe omgeving daarvan zijn tijdens het broeden strikt beschermd.

Het kappen en snoeien van bomen en struiken dient te gebeuren buiten het broedseizoen van vogels (half maart t/m juli) en wanneer geen broedgeval aanwezig is.

Soorten van paragraaf 3.2 van de Wet natuurbescherming

De voorgenomen werkzaamheden hebben geen significant effect op foerageergebied, verblijfplaatsen of vliegroutes van vleermuizen.

Soorten van paragraaf 3.3 van de Wet natuurbescherming

Algemene en niet-kritische amfibieën kunnen gebruikmaken van het plangebied als land- en overwinteringshabitat. Ook egels en konijnen kunnen in het plangebied een verblijfplaats hebben. Deze soorten kunnen (in burchten) onder het struweel en tussen de vegetatie in het grasland van het plangebied verblijven. Bij graafwerkzaamheden kunnen deze verblijfplaatsen worden vernietigd. Konijnenholen dienen te worden vergraven voorafgaand aan de werkzaamheden, dit dient te gebeuren tussen augustus en februari (buiten de kraamperiode). Bij graafwerkzaamheden waar geen konijnenholen aanwezig zijn geldt dat in één richting wordt gewerkt, zodat aanwezige dieren kunnen vluchten. Hiermee wordt voldaan aan de Algemene zorgplicht.

Algemene (spits)muizen kunnen de schuur betreden door de open stootvoegen laag in de muur en via kieren bij de deuren. Bij sloopwerkzaamheden kunnen deze verblijfplaatsen worden vernietigd. Indien bij het slopen van de schuur in één richting wordt gewerkt kunnen aanwezige dieren vluchten en kan worden voldaan aan de Algemene zorgplicht.

Advies en vervolgstappen

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen plannen niet leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming, mits:

1. Bomen en struiken worden gesnoeid of gekapt wanneer geen broedgeval aanwezig is en buiten het broedseizoen van vogels (buiten de periode half maart t/m juli).
2. Bij graafwerkzaamheden en sloopwerkzaamheden in één richting wordt gewerkt, zo kunnen aanwezige dieren vluchten.
3. Tijdens de werkzaamheden alle zandhopen en waterplassen worden bedekt, ter voorkoming van de kolonisatie van rugstreeppad en het verstoren en verwonden van deze soort.
4. Konijnenholen (indien aanwezig) worden vergraven buiten de voortplantingsperiode als er jongen in de burcht aanwezig kunnen zijn, dus alleen vergraven in de periode tussen augustus en februari.

Het planvoornemen kan worden uitgevoerd met inachtneming van de hiervoor benoemde uitvoeringsmaatregelen. In aanvulling daarop zal bij de herinrichting van het terrein het foerageergebied voor de Steenuil, die in deze omgeving voorkomt, worden versterkt (zie daarvoor de toelichting op de landschappelijke inpassing).

4.5 Parkeren

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

Verkeer

Het verkeerseffect als gevolg van de bestemmingswijziging betreft ca. 8 verkeersbewegingen per etmaal als gevolg van de toevoeging van één woning, verdeeld over de dag en verdeeld over aan- en wegrijden in twee

richtingen (in hoofdzaak waarschijnlijk in noordwestelijke richting). Dergelijke geringe verkeersaantallen gaan op in het heersende verkeersbeeld en zullen niet leiden tot significante wijzigingen in de verkeersintensiteiten.

Voor een goede aansluiting van de woonpercelen op de openbare weg is reeds rekening gehouden met een voldoende ruime en open erftoerit, net voorbij de bestaande buitenbocht van de Vormerseweg, zodat er overzicht is voor de weggebruikers bij het in- en uitrijden van het erf en tegelijkertijd de waardevolle bomen langs de weg behouden kunnen blijven. De erftoegang in het plangebied is op voldoende ruime afstand van de bestaande, belendende erftoegang te realiseren.

Parkeren

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

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

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

Tevens dienen deze parkeerplaatsen via eigen terrein te bereiken te zijn zonder gebruik te moeten maken van aangrenzend terrein of openbare groenvoorzieningen.

Het CROW heeft algemene parkeerkencijfers ontwikkeld (CROW-publicatie 317 ten tijde van de vaststelling van het parkeerbeleid, inmiddels geactualiseerd in de publicatie van december 2018) waarvoor een gemeentelijke vertaalslag gemaakt moet worden.

Indien binnen de planlocatie bij de woning op eigen terrein wordt voorzien in 3 parkeerplaatsen, dan wordt voldaan aan de norm (woningen vrijstaand, duur, buiten bebouwde kom). Geconstateerd is dat het te realiseren woonperceel dusdanig ruim wordt en een lange toerit krijgt, zodat er ook voor incidenteel bezoekersparkeren voldoende ruimte is binnen het plangebied.

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

4.6 Waterhuishouding

Wettelijk kader

Op basis van de wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij o.a. bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten en omgevingsvergunningen afwijking bestemmingsplan. Voor overige plannen, zoals een structuurvisie, dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het Nationaal bestuursakkoord water. Het Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de plantoelichting (art 3.1.6 Bro) en het vooroverleg met de waterbeheerder (art 3.1.1 Bro).

Watertoets

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen en besluiten meer waterbestendig te maken, doordat waterbelangen vroegtijdig en expliciet worden meegewogen. In een ruimtelijk plan moet voldoende rekening

zijn gehouden met water en watervoorzieningen. Het beoogde ruimtegebruik mag immers geen negatieve gevolgen hebben voor de waterhuishoudkundige situatie en vice versa. Dit moet zijn onderzocht en onderbouwd in de waterparagraaf van bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing. Overigens betreft de watertoets niet alleen het belang van het waterschap als waterbeheerder, maar ook het gemeentelijk waterbelang.

Waterparagraaf

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

1. Huidig watersysteem

Geomorfologie en grondwatersysteem

De gemiddelde maaiveldhoogte bedraagt circa 8,5 m +NAP. De onderzoekslocatie is geografisch gezien gelegen in het rivierengebied tussen de stuwwal bij Nijmegen en de Maas. De afwatering in dit Poldergebied vindt plaatst via de Maas.

De ondergrond ter plaatse is geohydrologisch onder de te verdelen in een deklaag, een eerste watervoerend pakket, de eerste scheidende laag, het tweede watervoerende pakket en de slecht doorlatende basis.

De deklaag bestaat uit 3 tot 6 meter dik pakket van fijn tot matig grove zanden, waarin leem-, klei- en veenlagen voorkomen. De holocene rivierafzetting zijn matig doorlatende en worden gerekend tot de Betuwe Formatie (Nuenengroep). Plaatselijk kan een grindbijmenging voorkomen. Op plaatsen waar de deklaag uitsluitend uit zand bestaat is de stijghoogte van het freatisch grondwater gelijk aan die van het eerste watervoerende pakket.

Het eerste watervoerende pakket bestaat uit een circa 10 meter dikke laag overwegend grove grindhoudende zanden, behorende tot de fluviatiële afzettingen van de Formatie van Kreftenheye, Urk en Sterksel. In dik pakket kunnen ook fijnkorrelige fluvioglaciale inschakelingen van de Formatie van de Drenthe voorkomen. Plaatselijk kunnen tevens kleilagen voorkomen.

Het eerste watervoerende pakket wordt aan de onderzijde begrensd door de circa 15 meter dikke eerste scheidende laag, behorende tot de Formatie van Tegelen. Deze formatie kan worden beschouwd als de geohydrologische basis van het ondiepe hydrologisch systeem. Onder de eerste scheidende laag wordt het circa 30 meter dikke tweede watervoerende pakket aangetroffen, bestaande uit matig fijne glauconiet- en schelphoudende zanden behorende tot de Formatie van Oosterhout. Onder het tweede watervoerende pakket wordt tenslotte de Tertiaire basis van het geohydrologisch systeem aangetroffen welke eveneens tot de Formatie van Oosterhout wordt gerekend.

De grondwaterstromingsparameters zijn afgeleid uit de Grondwaterkaart van Nederland, kaartbladen 39 West en 39 Oost, Betuwe, land van Maas en Waal. In het eerste watervoerende pakket stroomt het grondwater, onder invloed van de drainerende werking van de Maas, in west- zuidwestelijke richting. Afhankelijk van het peil van de Maas is er sprake van een inzijgings- of kwelsituatie.

Hemelwater

Het hemelwater wordt in de bestaande situatie niet op de riolering geloosd, maar binnen het plangebied verwerkt (op de bodem geborgen en in de bodem geïnfiltreerd).

Oppervlakte- en afvalwatersysteem

Binnen het plangebied komt geen oppervlaktewater voor. Dit vanwege de lage grondwaterstanden en goede doorlatendheid van de bodem. Oostelijk grenst de planlocatie wel aan een A-watergang, op de legger geregistreerd als watergang 094423 (zie onderstaande uitsnede). Deze is in het bestemmingsplan

buitengebied bestemd als water en is begrensd binnen het eigen kadastrale perceel. Het onderhoud van deze watergang kan plaatsvinden vanaf de zijde Westerdreef, waar een zeer brede, obstakelvrije berm langs de watergang is gelegen. De A-watergang ten oosten van het plangebied heeft een keurstrook (Waterschap Rivierenland) van 4 meter gerekend uit de insteek van de sloot. Deze keurstrook ligt in het plangebied en legt beperkingen op aan het gebruik van de grond.

Deze strook is daarom gedeeltelijk agrarische bestemd. Met het waterschap is overeengekomen dat in het bestemmingsplan een 1 meter brede strook uit de insteek obstakelvrij wordt gehouden en dat de haag voor landschappelijke inpassing van het tuinperceel buiten deze 1 meter brede zone wordt voorzien. IN het landschapsplan, dat tevens als voorwaardelijke verplichting is opgenomen bij de planregels, is dit geborgd.



Uitsnede legger (bron: WSRL).

Ecosysteem

De planlocatie ligt niet in de Ecologische hoofdstructuur (Gelders natuurnetwerk); natte natuur heeft hier geen bijzondere waarde en het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone voor natte natuur. Uit het natuuronderzoek zijn ook geen (watergebonden) natuurwaarden geconstateerd die bescherming genieten.

2. Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

Waterbeleid

In de Strategische waternota van de gemeente Wijchen zijn de thema's en uitgangspunten voor duurzaam

waterbeheer omschreven. Deze zijn ook onder punt 3 samengevat. In het kader van de watertoets moet een vertaalslag worden gemaakt naar de concrete plansituatie.

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

Zorgplichten

De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater dat binnen de gemeente vrijkomt (zie Wmb art 10.33).

Hemelwater dient door perceeleigenaren op eigen terrein te worden verwerkt, tenzij dit redelijkerwijs niet kan worden gevergd. In dat geval treedt de gemeentelijke zorgplicht voor inzameling en verwerking van overtollig hemelwater in werking (Waterwet art 3.5).

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

Waterschap

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

3. Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

3.1 Wateroverlast en volksgezondheid

Beleidsuitgangspunten

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

Gevolgen voor het plan

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

3.2 Afkoppeling en waterberging

Beleidsuitgangspunten

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

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

Hemelwater dient in beginsel op eigen perceel te worden verwerkt. Wanneer hemelwaterberging niet op eigen

perceel kan plaatsvinden en direct of indirect op het oppervlaktewater wordt geloosd, dan is het plan compensatieplichtig op grond van het waterschapsbeleid.

De compensatieplicht houdt in dat de toename van verharding in het ruimtelijk plan moet worden gecompenseerd door aanleg van extra waterberging. Dit met een eenmalige uitzondering van 500 m^2 (stedelijk gebied) en 1500 m^2 (landelijk gebied) voor particulieren en kleine bedrijven.

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

Gevolgen voor het plan

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek (zie bijlage 3) blijkt dat de grondwaterstand op circa 7,5 meter +NAP is aangetroffen, i.c. 1 meter onder maaiveld. De planlocatie maakt deel uit van peilgebied CIT009 waar een zomerpeil van 5,50 meter +NAP en een winterpeil van eveneens 5,50 meter +NAP wordt voorgestaan. Ten behoeve van de bouw van de woning zal het terrein beperkt worden opgehoogd (zie aspect archeologie). Op grond van de hierboven genoemde grondwaterstanden in combinatie met de maaiveldpeilen kan worden geconcludeerd dat het plangebied voldoet aan de vereiste ontwateringsdiepte. Het aanlegpeil van de woning moet voldoende ver boven maaiveld en straatpeil zijn gelegen, zodat bij hevige neerslag geen water in de woning kan komen

Hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken, zoals daken, terreinen en wegen, binnen het plangebied kan worden geïnfiltreerd in de bodem. Door de lage grondwaterstanden en goede infiltratie-eigenschappen van de zandige bodem zijn op eigen terrein (ruim perceel) goede infiltratiemogelijkheden. Voor plannen met een toename aan verharding kan de vuistregel van 436 m^3 per hectare verharding worden gebruikt bij bui T=10+10% en 664 m^3 bij bui T=100+10%, mits er geen complicerende zaken als kwel aan de orde zijn.

Op het beoogde woonperceel zal de totale omvang van bebouwing en verharding ca. 300 m^2 bedragen. Het vloerpeil van de woningen wordt 30 cm boven maaiveld voorzien. Hemelwater kan in een wadi op eigen terrein infiltreren. Uitgaande van de bui T=100+10%, dient 20 m^3 aan bergende capaciteit in de wadi aanwezig te zijn (dit is worst case omdat in de praktijk water direct zal infiltreren en dus niet de bui volledig geborgen behoeft te worden). Dit betekent bij een wadidiepte van gemiddeld 50 cm dat ca. 40 tot 50 m2 toereikend is. Een dergelijk oppervlak is prima toepasbaar aan in de vorm van een droge greppel aan bijvoorbeeld de zijdelingse of achterste perceelsrand. Het is aan de toekomstige bewoners en zijn wensen om deze bergingsvoorziening verder te concretiseren in de fase bouwaanvraag.

De benodigde ruimte en locatie van infiltratie- of bergingsvoorzieningen dient nader te worden bepaald bij de bouwplanuitwerking. De voorzieningen moeten voldoende zijn gedimensioneerd en op de juiste plek aangelegd om overlastsituaties te voorkomen, zoals water op straat. Dit ook bij hevige buien.

Verontreiniging van grond- en oppervlaktewater dient te worden voorkomen (zie Waterkwaliteit). Rekening dient te worden gehouden met klimaatbestendig bouwen bij de uitvoering van de plannen.

3.3 Waterkwaliteit

Beleidsuitgangspunten

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

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

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

Gevolgen voor het plan

In de Vormerseweg is openbare riolering aanwezig in de vorm van drukriolering met voldoende capaciteit, waar het afvalwater van het plangebied op geloosd kan worden. De woning moeten op de openbare riolering worden aangesloten.

3.4 Natte natuurwaarden

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar behoud van natuurwaarden en biodiversiteit. Natuurlijke grondwaterstanden worden behouden; de (natte) natuurwaarden sluiten hierop aan. Bouwplan en toekomstige beheer van de planlocatie geven geen verstoring van de vereiste (grond)waterkwaliteit en -kwantiteit.

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

Gevolgen voor het plan

Van belang is dat natuurlijke grondwaterstanden worden beschermd danwel hersteld. Door afkoppeling en infiltratie van (schoon) hemelwater wordt de waterbalans zo min mogelijk verstoord. Hierbij moet rekening worden gehouden met de kwaliteit van het te infiltreren hemelwater (zie Waterkwaliteit). Per saldo zal het verhard oppervlak op de locatie (door sanering bebouwing en verhardingen) ongeveer gelijk blijven waardoor verdeeld over het plangebied water op een natuurlijke manier kan infiltreren in de bodem.

3.5 Drinkwaterbesparing

Beleidsuitgangspunten

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

Gevolgen voor het plan

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

3.6 Beleving van water

Beleidsuitgangspunten

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

Gevolgen voor het plan

Omdat open water van nature niet thuis hoort in dit gebied, zal hier ook niet naar worden gestreefd. De A-watergang aan de oostzijde van het plangebied zal ongewijzigd gehandhaafd blijven, met een obstakelvrije bermzone van 1 meter uit de insteek van de sloot. Afkoppelen van hemelwater van daken en wegen bij voorkeur zichtbaar maken, bv. door aanleg van gootjes.

4. Overwegingen en conclusie

Overwegingen

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

Conclusie

Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding.

5. Overleg met waterbeheerders

Voor alle ruimtelijke plannen geldt dat een digitale watertoets moet worden uitgevoerd door de initiatiefnemer(www.digitalewatertoets.nl). Dit resulteert in een wateradvies van het waterschap. Wanneer sprake is van een relevant waterschapsbelang, moet het wateradvies worden uitgewerkt in de waterparagraaf. In sommige gevallen is een nader overleg met de waterbeheerder noodzakelijk.

Initiatieven in het buitendijkse gebied moeten worden afgestemd met Rijkswaterstaat. Ook het advies van deze waterbeheerder moet, voor zover aan de orde, in de waterparagraaf worden meegenomen.

De waterparagraaf is tot stand gekomen op basis van de gemeentelijke waternota en nadere afstemming met de waterbeheerders gemeente en waterschap in het kader van de watertoets. De rapportage digitale watertoets en de samenvatting zijn als Bijlage 7 opgenomen bij deze toelichting.

Voor het verdere proces is het van belang om de accountmananger van het waterschap te betrekken bij het plan en rekening te houden met de in dit document aangegeven uitgangspunten en adviezen. Dit kan middels het regulier vooroverleg bestemmingsplan tussen gemeente en waterschap, zoals dat heeft plaatsgevonden op basis van het concept-ontwerp bestemmingsplan. Daarbij heeft nadere afstemming plaatsgevonden over de inrichting langs de A-watergang, waarbij de volgende afspraken zijn gemaakt:

- De bestemmingWater van de A-watergang blijft in het vigerende bestemmingsplan (buiten dit plangebied) ongewijzigd;
- In het plan zal een strook van 1 meter breed, gemeten vanuit de insteek van de watergang, een agrarische bestemming behouden. Deze strook blijft obstakelvrij, zodat beheer en onderhoud van de A-watergang eenvoudig kan plaatsvinden vanaf de oostelijke zijde en indien nodig ook de westelijke zijde nog toegankelijk blijft.
- De aanplant van een haag, bedoeld voor de landschappelijke inpassing van het woonperceel, blijft buiten deze 1 meter brede zone.

Een en ander is verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

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

Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

5.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

5.2.1 Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan zal worden voorgelegd aan de vaste overlegpartners en voor inspraak.

5.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is vanaf 1 oktober 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode heeft een ieder de gelegenheid zijn zienswijzen kenbaar te maken.

Eventuele inbreng zal door de gemeente gewogen worden voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Juridische regeling

6.1 Algemene plansystematiek

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

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

6.2 De bestemmingen

Het voorliggende bestemmingsplan omvat de bestemming voor de functie wonen. Deze is ontleend aan en afgestemd op de planregels van vergelijkbare planontwikkelingen in het buitengebied. Door op de verbeelding een bouwvlak op te nemen, is de plaats van de nieuwe woning vastgelegd.

Het resterende deel van het huidige agrarische bouwvlak wordt tevens wegbestemd, zodat alleen nog agrarisch grondgebruik wordt toegestaan (zonder bouwvlak met bedrijfsgebouwen).

De 1 meter brede zone gemeten uit de insteek van de sloot (keurstrook langs de A-watergang langs de Westerdreef) blijft agrarisch bestemd, zodat voldaan wordt aan de keur-bepalingen.

In de woonbestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt geborgd.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

Bestemmingsplan

- Regels -

Vormerseweg 11

Gemeente Wijchen

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

Vormerseweg 11

Gemeente Wijchen

IDN-nummer:	NL.IMRO.0296.BGBVormerseweg11-VGBP
Status:	vastgesteld
Datum:	februari 2022

Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**11**
Artikel 3	Agrarisch met waarden - 2	11
Artikel 4	Wonen - 1	16
Artikel 5	Waarde - Archeologie 2	21
Artikel 6	Waarde - Waardevolle boom	23
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**25**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	25
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**27**
Artikel 8	Overgangsrecht	27
Artikel 9	Slotregel	28

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Vormerseweg 11' met identificatienummer NL.IMRO.0296.BGBVormerseweg11-VGBP van de gemeente Wijchen;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden bedrijfsactiviteit:

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

1.6 aan huis verbonden beroep:

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

1.7 aardkundige waarde:

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

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 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van landbouwdieren; onder agrarische bedrijven worden tevens begrepen boomteeltbedrijven, sierteeltbedrijven en paardenhouderijen;

1.10 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;

1.11 bebouwing:

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

1.12 bed & breakfast:

een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, met een absoluut maximum van zeven overnachtingen en met een maximum van 8 personen in maximaal 4 kamers, 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 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 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;

1.16 bijgebouw:

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

1.17 bouwen:

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

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak:

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

1.22 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;

1.23 bouwwijze:

de wijze van bouwen van een woning, waarbij:

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

1.24 carport / overkapping:

een overdekte ruimte van lichte constructie die;

- geen eigen deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door maximaal één eigen wand, wanden van gebouwen en/of ondersteuningen van het dak of;
- wordt uitgevoerd als een vrijstaande dakconstructie zonder wanden;

1.25 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;

1.26 extensief recreatief medegebruik:

die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën, survivaltochten en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie;

1.27 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degene die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.28 gebouw:

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

1.29 hoofdgebouw:

een (deel van 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;

1.30 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;

1.31 mantelzorg:

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak;

1.32 omgevingsvergunning:

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

1.33 ondergeschikte functie:

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

1.34 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam) prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.35 teeltondersteunende voorzieningen:

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

- laag/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, voorbeelden van laag/tijdelijke voorzieningen zijn insectengaas, afdekfolies, acryldoek, lage tunnels;
- laag/ permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 1,5 m en met een permanent karakter, zoals een containerveld;
- hoog/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van minimaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, zoals menstoegankelijke wandelkappen, schaduwhallen en hagelnetten;
- hoog/ permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van minimaal 1,5 m met een permanent karakter, zoals stellingenteelt en regenkappen;

1.36 voorgevel:

de meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw, doorgaans gekeerd naar de weg of het openbaar gebied;

1.37 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

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

1.38 woning/ wooneenheid:

een complex van intern met elkaar in verbinding staande 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 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.2 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;

2.3 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;

2.4 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;

2.5 peil:

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang van het perceel onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor Agrarisch met waarden - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijfsmatig dan wel hobbymatig agrarisch grondgebruik;
b. het beweiden van gronden door landbouwdieren;
c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
d. extensief recreatief medegebruik;
e. doeleinden van openbaar nut;
f. tuin- en erfbeplanting, wegbeplanting, landschapselementen, bosschages;
g. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en de ecologische waarden in het bijzonder de ecologische verbindingszone;
h. behoud, beheer en herstel en/of ontwikkeling van de verschillende karakteristieke landschapstypen en het waarborgen van de dynamiek daarbinnen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen, tuinen en sloten, en overeenkomstig de in 3.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

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

a Ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Dit houdt in dat het beleid is gericht op behoud en ontwikkeling van de ecologische verbindingszone, het handhaven van de landschapselementen, de historische verkavelingstructuur en de kleinschaligheid van het landschap, alsmede het voorkomen van een onevenredige aantasting van de openheid en/of het reliëf van de gronden.

b Aardkundige waarden

Gestreefd wordt naar behoud en bescherming van aardkundige waarden. Dit houdt in dat de aan het gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het aanwezig zijn van bijzondere aardkundige verschijnselen zoals dalglooiingen, steilranden en bodemovergangen, dienen te worden beschermd.

c Extensief recreatief medebruik

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

d Tuin

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

3.2.2 (Maatvoering)bebouwing buiten bouwvlak

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

a. uitsluitend mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat het oprichten van sleufsilo's, kuilvoerplaten en mestplaten niet is toegestaan;
b. ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximale hoogte van 2 m;
c. teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan;
d. paardenbakken buiten het bouwvlak, zijn niet toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder c teneinde het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak toe te kunnen staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de omgevingsvergunning richt zich uitsluitend op tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met dien verstande dat de daarbij behorende constructieve elementen, zoals palen voor tijdelijke hagelnetten, een permanent karakter mogen hebben;
b. de hoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat de hoogte van permanente constructiepalen ten behoeve van de (tijdelijke teeltondersteunende) hagelnetten maximaal 6 m mag bedragen;
c. het toestaan van teeltondersteunende voorzieningen mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de karakteristiek van onderhavige gronden, zoals omschreven in 3.1.

3.3.2 Omgevingsvergunning paardenbak t.b.v. hobbymatig gebruik

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder d teneinde ten behoeve van hobbymatig gebruik binnen deze bestemming of de bestemming Wonen - 1 paardenbakken toe te staan buiten het bouwvlak, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de paardenbak kan redelijkerwijs niet worden gesitueerd binnen het bouwvlak of binnen het bestemmingsvlak Wonen - 1;
b. de paardenbak wordt aansluitend aan het bouwvlak of het bestemmingsvlak Wonen - 1 gesitueerd;
c. de paardenbak wordt zodanig gesitueerd en/of ingepast dat deze geen onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden vormt;
d. schuurtjes, lichtmasten en andere aan de paardenbak verwante bouwwerken zijn niet toegestaan;
e. de oppervlakte van de paardenbak bedraagt de oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 1200 m^2;
f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

3.3.3 Omgevingsvergunning schuilstal

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

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, tenzij het opslag in het kader van de agrarische of agrarisch gerelateerde productie ten behoeve van een nevenactiviteit buiten het bouwvlak betreft, voorzover deze opslag in het kader van de oogst én voor maximaal één aaneengesloten periode van één maand plaatsvindt;
b. het bedrijfsmatig vervaardigen, verwerken of herstellen van goederen en het be- of verwerken van producten;
c. detailhandel;
d. het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, met uitzondering van lage/tijdelijke voorzieningen in de vorm van afdekfolie en insectengaas;

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Omgevingsvergunning minicampings

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels in dit plan ten behoeve van het toestaan van minicampings en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan op gronden gelegen op of direct grenzend aan het agrarisch bouwvlak, tot maximaal 100 m uit het (agarisch) bouwvlak gerekend vanaf de achtergrens en zijdelingse grens van het bouwvlak ,
of direct grenzend aan de bestemming Wonen - 1, tot maximaal 100 m uit de bestemmingsgrens van de bij de minicamping behorende woning, gemeten vanaf de achtergrens en zijdelingse grens van het bestemmingsvlak Wonen;
b. de minicamping dient gesitueerd te zijn op een afstand van minimaal 100 m van (het bestemmingsvlak van) de woning van derden;
c. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens,

kampeerauto's, campers en toercaravans);
d. er zijn maximaal 25 kampeerplaatsen per minicamping toegestaan;
e. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen zoals sanitaire voorzieningen, zijn uitsluitend toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak, met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 50 m^2, en een maximale hoogte van 6 m; de voorzieningen worden, voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing, of anders aansluitend aan de bestaande bebouwing;
f. het inrichten van een recreatieruimte/kantine is toegestaan, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m^2 en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m^2;
g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren landschapsplan en realisatie overeenkomst te overleggen;
h. de voorziening is uitsluitend toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren landschapsplan en realisatie overeenkomst te overleggen;
j. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
k. 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;
l. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
m. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;

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

3.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de in het schema onder 3.6.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

3.6.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder 3.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

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

3.6.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 3.6.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 3.4.1 nader gedetailleerd in 3.1.2. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 3.6.4 de toetsingscriteria weergegeven.

3.6.4 Schema omgevingsvergunningen

In onderstaand schema zijn de omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden opgenomen en is per werk/werkzaamheid aangegeven wat de criteria voor verlening van de omgevingsvergunning is. Voor alle onderstaande werken en werkzaamheden geldt dat het werk of de werkzaamheid in overeenstemming dient te zijn met het gebruik conform de bestemming.

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
het wijzigen van de perceelsindeling zoals die door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven; het graven en dempen van waterpartijen en watergangen.	er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
het verwijderen van houtopstanden	de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden;
het diepploegen en diepwoelen van de bodem;	de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;
het graven, ophogen en egaliseren van de bodem	de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van het reliëf; de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden;
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en half verhardingen	de verhardingen mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden; de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;
het aanbrengen van ondergrondse leidingen	er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de aanwezige natuurwaarden; de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;
aanleggen van boomgaarden, behoudens de vervanging van bestaande boomgaarden.	de aanleg van boomgaarden doet binnen een afstand van 50 m rondom de boomgaard geen onevenredige afbreuk aan het woon- en leefklimaat.

Artikel 4 Wonen - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. beroep of bedrijf aan huis;
c. na een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.5.1 of 4.5.2, recreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast danwel kleinschalig kamperen (mini camping);
d. de opwekking van duurzame energie in de vorm van windenergie en zonne-energie alsmede warmte-koude opslag;
e. waterhuishoudkundige doeleinden;

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

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

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

a Aantal woningen

Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan.

b Aan huis verbonden beroep

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

1. het (mede) ten behoeve van een aan huis verbonden beroep in gebruik te nemen vloeroppervlak maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen mag bedragen met een maximum van 80 m²;
2. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
3. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
4. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden; hieronder worden niet begrepen handelsactiviteiten via het internet;
5. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen niet zijn toegestaan;

c Aan huis verbonden bedrijf

Aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten zijn niet toegestaan, behoudens na verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.5.4.

d Duurzame energie

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

e Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van de ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' nieuw te realiseren woning en de bijbehorende bijgebouwen is uitsluitend toegestaan indien en voorzover de landschappelijke inpassing, conform de in de Bijlage 1 Voorwaardelijke verplichting weergegeven inrichting op blz 2, wordt gerealiseerd. Daarbij is inbegrepen:

a. de landschappelijke inpassing die binnen 12 maanden na het in gebruik nemen van de nieuwe woning gerealiseerd is en in stand wordt gehouden. De landschappelijke inpassing betreft de aanleg en instandhouding van de met een 'A' en 'B' aangegeven hagen en met 'C' aangegeven bloemrijk grasland. Bij vervanging van beplanting, zoals na een calamiteit, geldt een herplantplicht;
b. de sloop van de bestaande agrarische loods voor ingebruikname van de woning;
c. met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a indien:
    1. het bepaalde onder a. door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, en;
    2. voor zover op andere wijze wordt voorzien in een passende landschappelijke inpassing.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bebouwing

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

4.2.2 Situering

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

4.2.3 Maatvoering

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

HOOFDGEBOUW VAN DE WONING	**MAX.**
goothoogt	6 m
(nok)hoogte	10 m
Inhoud	800 m^3

BIJGEBOUWEN BIJ WONING	**MAX.**
gezamenlijke oppervlakte per woning	120 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

4.2.4 Zwembaden

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

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

4.2.5 Ondergronds bouwen

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

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning maatvoering

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

4.3.2 Omgevingsvergunning inhoud woning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 teneinde de toegestane inhoud van de woningen te vergroten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 1000 m³;
b. de voorgeschreven goot- en bouwhoogte mag met maximaal 10% van de voorgeschreven maatvoering worden verhoogd;
c. de rayonarchitect/ dorpsbouwmeester dient om advies gevraagd te worden met betrekking tot de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van het voornemen;
d. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan; dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan;
e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

4.3.3 Omgevingsvergunning kleine windturbines

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

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

4.3.4 Omgevingsvergunning t.b.v. kapschuur

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 voorzover het de maximale goothoogte van bijgebouwen bij de woning betreft, teneinde een maximale goothoogte van 4,5 m aan één zijde te kunnen toestaan ten behoeve van een zgn kapschuur (schuur met ongelijke goothoogte) met dien verstande dan het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Omgevingsvergunning minicamping

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in 4.1.1 onder c teneinde minicampings en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarde wordt voldaan:

c. de noodzakelijke voorzieningen, als bedoeld in de aanhef, waaronder de sanitaire voorzieningen, dienen binnen het bestemmingsvlak Wonen - 1 te worden gesitueerd.

4.5.2 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in 4.1.1 onder c. teneinde een bed & breakfastvoorziening voor maximaal 8 personen in maximaal 4 kamers toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

4.5.3 Omgevingsvergunning mantelzorg

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

a. een dergelijke bewoning is aantoonbaar nodig vanuit een oogpunt van mantelzorg. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hieromtrent advies aan een onafhankelijk terzake deskundige instantie;

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

4.5.4 Omgevingsvergunning aan huis verbonden bedrijfsactiviteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4 onder b voor de uitoefening van een aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. het ten behoeve van de aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen met een maximum van 80 m²;
b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, 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. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet;
f. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 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.

5.2 Bouwregels

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

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

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

5.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

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

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

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

5.3.2 Uitzonderingen

Het onder 5.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

a. In het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen, drainage, kabels, leidingen en beplantingen voor zover deze werkzaamheden zich beperken tot reeds geroerde gronden;
c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik, waaronder de aanleg van teeltondersteunende voorzieningen;
d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 120 m².
f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
g. voor werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan legaal in uitvoering zijn of legaal kunnen worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
h. ingeval op grond van de Monumentenwet een vergunning is vereist.

5.3.3 Verlening

a. De onder 5.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
b. Indien het rapport of andere beschikbare informatie daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

5.3.4 Voorwaarden

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

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

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

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;

Artikel 6 Waarde - Waardevolle boom

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Waardevolle boom' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van de waardevolle bomen.

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

6.2.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is 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. de aanleg van verhardingen of halfverhardingen;
b. het ophogen, afgraven, en het egaliseren van de gronden.

6.2.2 Uitzondering

Het onder 6.2.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
c. welke betreffen het normale onderhoud en beheer.

6.2.3 Verlening

De in 6.2.1 bedoelde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de vitaliteit van de waardevolle boom niet wordt aangetast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

8.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

d. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
e. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

8.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 8.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 8.1.1 met maximaal 10%.

8.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 8.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

8.2.1 Algemeen

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

8.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 8.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

8.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 8.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

8.2.4 Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan

Het bepaalde in 8.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

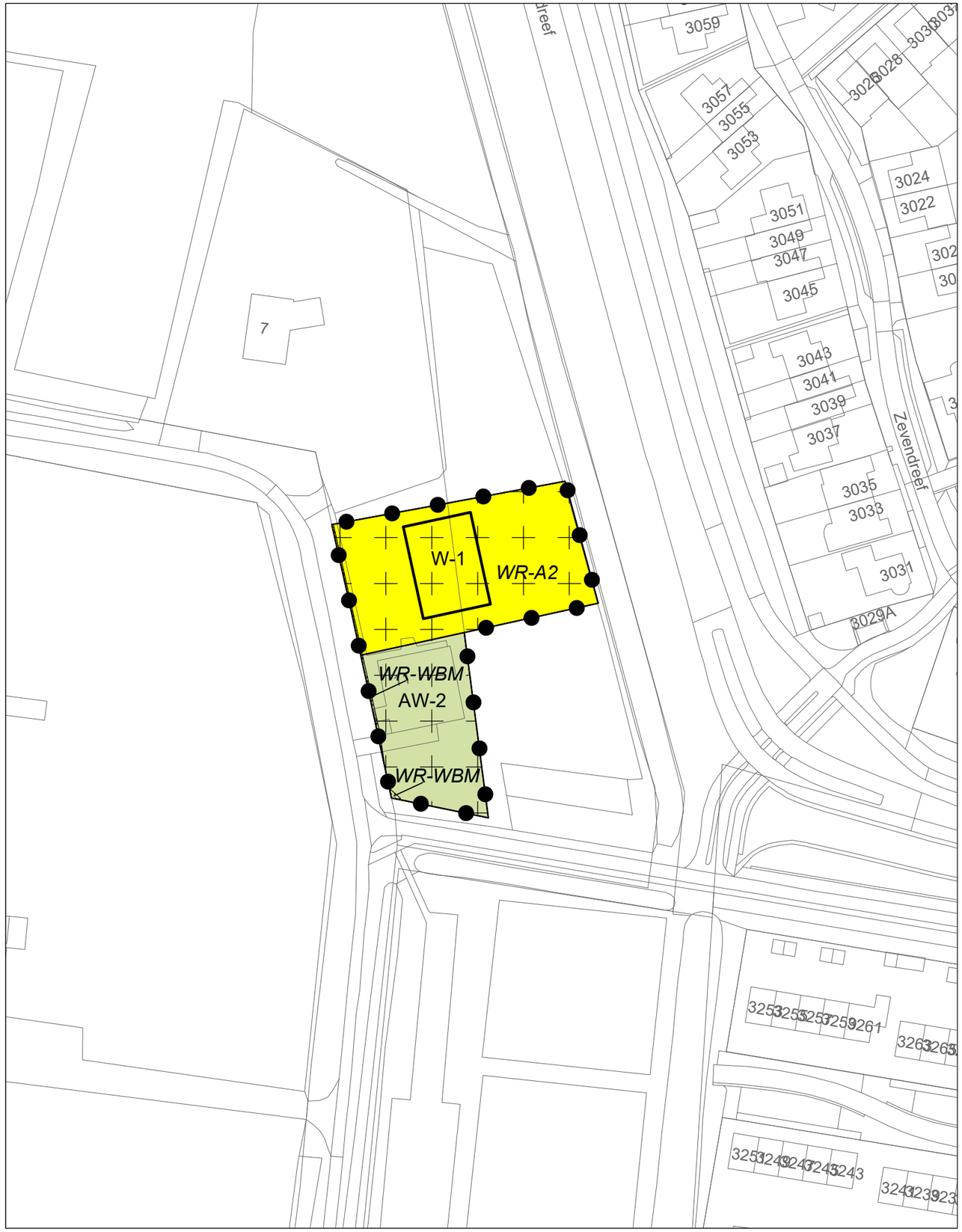
Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Vormerseweg 11.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl



LEGENDA

Plangebied

Vormerseweg 11

Verklaring

16 — ondergrond: BGT en BRK (datum: 16 mei 2020)

Bestemmingen

Enkelbestemming

AW-2 — Agrarisch met waarden - 2

W — Wonen

Dubbelbestemming

WR-A2 — Waarde - Archeologie 2

WR-WBM — Waarde - Waardevolle boom

Aanduidingen

Bouwvlak

bouwvlak

Gemeente Wijchen

Bestemmingsplan
Vormerseweg 11

Verbeelding

status:	vastgesteld
datum:	Februari 2022
schaal:	1:1000
getekend:	J-H
nummer:	P196888 (007-611)
bladformaat:	A3
idn-nummer:	NL.IMRO.0296.BGBVormerseweg11-VGBP

bezoekadressen en contactgegevens:

Locatie Nijmegen: St. Stevenskerkhof 2, 6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught: Parklaan 21, 5261 LR Vught

Telefoon: +31 (0)24 - 322 45 79
E-mail: info@pouderoyentonnaer.nl
Website: www@pouderoyentonnaer.nl

POUDEROYEN TONNAER

Pouderoyen Tonnaer is een zelfstandig onderdeel van de Aelmans Adviesgroep

N